



Dato: 17-04-2018

Tlf. dir.: 4477 2381

E-mail: fhor@balk.dk

Kontakt: Frederik Schelle Hornnes

Sagsid: 82.00.00-A00-1-18

Fællesskabets Ejendomme 2018-2021

Rokadespor

Fremtidens træningsområde samt dag- og aktivitetsområde

Projektet omhandler:

- | | | |
|--|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Samlokalisering | <input checked="" type="checkbox"/> Driftsbesparelse | <input type="checkbox"/> Data governance |
| <input checked="" type="checkbox"/> Omstillingsarbejde | <input checked="" type="checkbox"/> Arbejdsgange | <input type="checkbox"/> Udvidet anvendelse |
| <input type="checkbox"/> Byudvikling | <input type="checkbox"/> Opsigelse af husleje | <input type="checkbox"/> Salg af ejendom |

Beskrivelse:

Kort opsummering af projektet

Rokadesporet beskriver samling af henholdsvis "Fremtidens dag- og aktivitetsområde" samt "Fremtidens træningsområde", som handler om at flytte hovedparten af disse tilbud fra de respektive plejecentre og samle dem på Sønderhaven og i Sundhedshuset.

"Fremtidens dag- og aktivitetsområde" samles på Sønderhaven og vil fremadrettet omfatte de nuværende samværstilbud, korttidspladserne på Sønderhaven, samt Parkhuset.

"Fremtidens træningsområde" samler den almene genoptræning i SundhedsHuset, hvilket betyder, at holdtræning, individuel træning, samt medarbejdere i relation til opgaverne samles på den matrikel.



Grundlag for projekt

Det forventes at Social og Sundhed vil opnå driftsmæssige besparelser og optimering af anvendelsen af medarbejderressourcerne.

De nye tilbud skal blandt andet medvirke til at følgende udfordringer imødegås:

- Sammenhæng i borgerforløb – herunder ift. sektorovergang og overgangen fra korttidsplads til borgerens eget hjem.
- Kunne løse flere og mere komplekse opgaver omkring borgerne og være en aktiv medspiller ift. at udføre de forebyggende tiltag.
- Skabe mulighed for, at T&A, personaler på korttidspladserne og i hjemmeplejen kan indgå i andre opgaver samtidigt med at lovgivning og politisk udmeldte servicemål overholdes.

Vurdering/bemærkning

I rokadesporet beskrives, at trænings- og aktivitetstilbud skal flytte fra plejecentrene. Dog vil der forsat være behov for at kunne tilbyde relevant træning (herunder genoptræning og selvtræning) samt rehabiliterende indsatser til borgere på plejecentrene. Det medfører behov for at bevare et træningslokale og eventuelt udstyr mm på hvert plejecenter. Omfanget af dette vurderes efterfølgende sammen med den enkelte plejecenterleder. Der kan ligeledes være situationer, hvor borgere af hensyn til den helbredsmæssige situation, tilbydes træning på et plejecenter tæt på egen bopæl. Endelig skal der være adgang til selvtræning, og her vil det for nogle borgere være mest hensigtsmæssigt at kunne træne i plejecenter tæt på egen bopæl.

Uddybning af projektet

Samling af træning og aktivitet betyder blandt andet, at der opstår nye behov til bygningernes fysiske indretning. Samtidig er der også flere funktioner, der skal flyttes rundt for at frigive den nødvendige plads.

”Fremtidens træningsområde” og ”Fremtidens dag- og aktivitetsområde”

I Sundhedshuset samles den ambulante genoptræning.

Det betyder, at der på Rosenhaven efterlades 134m² (det tidligere ergoterapi samt kontorpladser for de trænende medarbejdere).

På Lundehaven efterlades 335m² (nuværende daghjem- og samværsgruppeområde + diverse kontorer).

Ud over de ovenstående giver rokadesporet også mulighed for interne rokader på henholdsvis Lindehaven og Toftehaven, som i første omgang ikke giver ekstra m², men et øget fokus på kerneopgaven.

Konsekvenser

For at indfri de nye behov for et øget træningstilbud i Sundhedshuset skal der ændres på de indvendige rammer. Det har følgende økonomiske konsekvenser:

- Flytning af Støberiet (med henblik på at frigive ekstra plads)
- Ændring af Sundhedshusets indretning: ca. 500.000 kr.

For at indfri de nye behov for et øget træningstilbud i Sundhedshuset skal der ændres på de indvendige rammer. Det har følgende økonomiske konsekvenser:

- Ændring af Sønderhavens indretning: ca. 550.000 kr.



Parkvej 10

Ud over samling af Træning og Aktivitet skal den nye sociale indgang til kommunen Fronten etableres. Fronten er en ny administrativ enhed, hvis formål er at levere sociale, akutte og forebyggende indsatser med henblik på at undgå omfattende sagsbehandlinger og ved at sætte ind med en hurtig vejledning. Det vurderes hensigtsmæssigt, at Fronten og Støberiet er placeret på samme matrikel for at understøtte de respektive formål med stederne. Det betyder, at Center for Voksne med Særlige Behov flytter til det tidligere ergoterapi lokale på Rosenhaven - indtil deres lokaler på UCC bliver klar.

Konsekvenser

- På Rosenhaven skal indrettes et internt mødelokale i de tilegnede lokaler: Pris ca. 44.000 kr.
- Nogle af de borgere, der vil henvende sig til Fronten og Støberiet på Parkvej 10 er gangbesværede. Bygningen (og indgangene) er hævet, og der skal derfor installeres en form for lift eller rampe, som tillader kørestolsbrugere at komme ind: Pris ca. 368.500 kr.
 - Der søges finansiering til lift i enten statens eller kommunens tilgængelighedspulje.

Frigjorte arealer

På Rosenhaven og Lundehaven efterlades lokaler:

- På Rosenhaven frigives i alt 134m² beliggende på 1. sal. Hertil flytter Center for Voksen med Særlige Behov midlertidigt ind i omkring to år. Herefter de flytter videre til UCC. Efter to år bliver lokalerne på Rosenhaven således ledige.
- Lundehaven ligger lige ved Skovlunde Station, og lokalerne, der efterlades rummer 335 m², som er placeret strategisk godt så eventuelle brugere ikke forstyrrer bygningens resterende funktioner. Samtidig er lokalerne tæt på hovedindgangen. En gennemsnitlig årlig m² pris for et erhvervslejemål med denne placering er: 850-1.100 kr. (det vil sige en indtjening på ca. 300.000 kr. årligt).
 - Center for Ejendomme er på nuværende tidspunkt i dialog med praktiserende læger fra Skovlunde, som har et ønske om at forlade deres nuværende lokaler. De praktiserende læger har i den forbindelse givet udtryk for, at de leder efter nye lokaler på tværs af forskellige kommuner. Der er planlagt en rundvisning på Lundehaven torsdag den 3. maj 2018 med henblik på at vurdere hvor vidt lokalerne, der efterlades i rokadene, kan indfri deres behov.
 - Der afsættes desuden 44.000 kr. til klargøring af lokalerne såfremt de skal lejes ud. Dette medtages i nedenstående business case.

På baggrund af ovenstående forudsætninger og prisoverslag fremstilles følgende business case:

Business case:

OBS: sagen er i forvejen en del af omstillingsarbejdet, hvor der er indlagt en driftsbesparelse for 2019 på 250.000 og 500.000 i 2020, 2021 og 2022.

	2018	2019	2020	2021
Indtjening		300.000	300.000	300.000
Driftsbesparelse	-	250.000	500.000	500.000
Omkostninger	1.500.000	0	0	0



Nettodriftsbesparelse				
Anlægsudgift	1.500.000			
Samlet nettobesparelse		-950.000	-150.000	+650.000

Omkostninger:

Engangsomkostninger udgør:	1,5 mio.
Heraf anlæg:	
Tilbagevendende omkostninger udgør:	
Negative konsekvenser for medarbejdere	Afbrydelse i arbejde i forbindelse med flytning og etablering af nye arbejdspladser
Negative konsekvenser for borgere	Borgerne vil skulle omstille sig til nye rammer. For nogle borgere vil rokaesporet medføre, at de skal modtage genoptræning i SundhedsHuset fremfor på et plejecenter

Fordele:

Engangsfordele udgør:	
Tilbagevendende fordele udgør	Effektivisering på fagcenterniveau på grund af nemmere sagsbehandling og kontaktflade med borgerne.
Positiv betydning for medarbejdere	Synergi og samarbejde vil ligeledes kunne have en positiv indvirkning på medarbejdernes arbejdsmiljø og mulighed for faglig sparring og udvikling.
Positiv betydning for borgere	Samlingen af Fronten og Støberiet på Parkvej 10 har synergieffekt for borgerne, da de får en samlet destination til at få løst både deres sociale samværsbehov og de behov, der skal løses administrativt i en kontekst, der ikke virker institutionaliseret. Samling af den ambulante genoptræning, dagtilbud og samværsområdet giver en stærkt fagligt miljø, hvilket vil give et stort løft i borgernes og de pårørendes hverdag.

Øvrige bemærkninger:

Center for Voksen med Særlige Behov har behov for at få opbevaret nogle få møbler i perioden frem til deres indrykning i det nye multihus på Bybjergvej. Der er indgået en aftale med Christian, servicemedarbejder på Skovlunde Skole Syd om at opbevare møblerne i skolens kælder.

