



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2025-01-14

Ärendenummer AVO-2024-02298

Handläggare

Wenche Lerme

Telefon: 031-365 10 64

E-post: wenche.lerme@aldrevardomsorg.goteborg.se

Uppdrag till stadsfastighetsförvaltningen att genomföra verksamhetsanpassningar samt en utökning med 12 lägenheter i Annedals Vård- och omsorgsboende

Förslag till beslut

1. Äldre samt vård- och omsorgsnämnden godkänner stadsfastighetsförvaltningens förstudie gällande verksamhetsanpassning av Annedals Vård- och omsorgsboende samt utökning med 12 lägenheter.
2. Äldre samt vård- och omsorgsnämnden ger stadsfastighetsförvaltningen i uppdrag att i enlighet med förstudien genomföra verksamhetsanpassning samt en utökning med 12 nya lägenheter i Annedals Vård- och omsorgsboende i samband med reinvestering av Annedalshus.
3. Äldre samt vård- och omsorgsnämnden godkänner stadsfastighetsförvaltningens beräknade preliminära hyra på cirka 23,4 miljoner kronor för år 1.

Sammanfattning

Stadsfastighetsförvaltningen (SFF) ska genomföra en förlängningsrenovering (reinvestering) av Annedalshus för att öka fastighetens livslängd med 20–30 år. Annedals Vård- och omsorgsboende upptar den största delen av fastigheten. På uppdrag av äldre samt vård- och omsorgsnämnden (2023-03-28 § 99) har SFF upprättat en förstudie avseende verksamhetsanpassningar. Nämnden ska nu ta ställning till genomförande och den preliminära årshyran för de föreslagna åtgärderna.

Vård- och omsorgsboendet med 98 lägenheter har idag brister som innebär att lagar, föreskrifter och allmänna råd om smittskydd och hygien samt tillgänglighet och arbetsmiljö inte kan uppfyllas. Genom att omdisponera ytor och utöka boendet med 12 lägenheter möjliggörs att dessa krav kan uppnås. Boendet får då totalt 110 lägenheter fördelat på 10 självförsörjande enheter med 11 lägenheter per enhet. Genom att storköket flyttas från källaren kan goda omklädningsrum skapas och in- och utlastning av rent och smutsigt gods separeras. För att skapa en hälsofrämjande utemiljö utvecklas boendets friytor.

Förvaltningen tillstyrker genomförandet av föreslagna verksamhetsanpassningar då den demografiska utmaningen med fler äldre innebär behov av att behålla och utveckla Annedals Vård- och omsorgsboende, i enlighet med nämndens lokalbehovsplan 2024.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Projektet har lagt stor vikt på att analysera hur man på ett så enkelt sätt som möjligt kan nyttja och utveckla de kvaliteter och potentialer som nuvarande byggnadsstruktur ger. Detta för att undvika stora kostsamma ingrepp i byggnadens bärande stomme och därmed hålla investeringskostnader så låga om möjligt.

Verksamhetsanpassningarna innebär ökade hyreskostnader för förvaltningen. De åtgärder som föreslås i förstudien ska leda till en ändamålsenlig och trivsamt boende- och arbetsmiljö.

Då förslaget är att utöka boendet med 12 lägenheter behöver kostnaderna bedömas utifrån att lokalytan ökar och att dessa också genererar hyresintäkter. Lägenhetshyrorna kommer bli högre efter anpassningarna då det innebär standardhöjningar. För den enskilda hyresgästen finns möjlighet att ansöka om bostadstillägg (BTP) och att beviljas garantibelopp.

Bedömning ur ekologisk dimension

Den ekologiska dimensionen är starkt sammankopplad till den ekonomiska och sociala dimensionen. Att behålla och utveckla befintliga byggnader minskar miljöpåverkan och är effektivt ur ett kostnadsperspektiv. Stora delar av byggnadens konstruktionsstomme och byggdelar bevaras, samtidigt som stadsfastigheter väljer nya produkter och material med hänsyn till miljöaspekter.

Vid renovering av gårdsmiljön väljs träd och växter som bidrar till biologisk mångfald och markbeläggningar som kan bidra till att absorption av värme kan hållas nere. Tillsammans kan detta bidra till att sänka strålnings- och utomhustemperatur i boendets mikroklimat som också kan gynna inomhustemperaturer vid varma och soliga dagar.

Bedömning ur social dimension

De åtgärder och verksamhetsanpassningar som föreslås i förstudien kommer leda till en större ändamålsenlighet, mer trivsamt och tillgängligt boendemiljö, vård- och omsorgsmiljö och arbetsmiljö. Åtgärderna bidrar också till att goda hygieniska förhållanden kan upprättas och därmed minskade risker för sjukdom och smitta.

För medarbetarna skapas, förutom en bättre verksamhetsmiljö, funktionella omklädningsrum och ett stort gemensamt personalrum. För att minska hälsorisker vid höga utomhustemperaturer installeras kyla i ventilationssystemet tillsammans med andra solskyddsåtgärder.

Hyresgästers möjligheter till självständighet och utevistelse ökar. En hälsofrämjande utemiljö med många funktioner och balkonger skapar också bättre möjligheter för hyresgäster att upprätthålla hälsa och trivsel.

Samverkan

Partssamverkan har skett med de fackliga organisationerna i särskild samverkansgrupp (SSG) den 25 oktober 2024, 5 december 2024, 17 januari 2025, 10 februari 2025 och 28 februari 2025.

Bilagor

1. Yttrande från stadsfastigheter 2025-01-22
2. Uppdrags- och projektplan, stadsfastigheter 2025-01-19
3. Projekt 21937 Annedalshus förlängningsrenovering och ombyggnation 2024-11-28 rev. 2025-01-21
4. Beskrivning av gammal och ny planlösning av Annedalshus 2024-12-12
5. Landskapsbeskrivning, Annedalshus 2025-01-13 rev. 2025-02-04
6. ÄVO tjänsteutlåtande – Förstudie gällande verksamhetsanpassningar av lokaler på Annedals Vård- och omsorgsboende 2023-03-02
7. Protokollsutdrag 2023-03-28 § 99

Beslutet skickas till

Stadsfastighetsförvaltningen

Ärendet

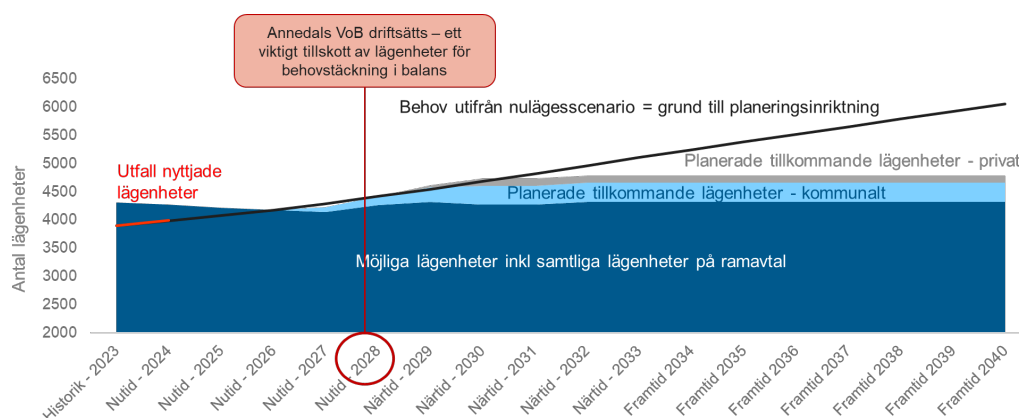
Stadsfastighetsförvaltningen har på uppdrag av äldre samt vård- och omsorgsnämnden upprättat en förstudie för verksamhetsanpassningar i Annedals Vård- och omsorgsboende. Nämnden ska ta ställning till genomförande enligt förstudien, som också innefattar en utökning med 12 lägenheter, samt ta ställning till stadsfastighetsförvaltningens beräknade preliminära hyreskostnader.

Beskrivning av ärendet

Stadsfastighetsförvaltningen kommer att genomföra en förlängningsrenovering av Annedalshus, där Annedals vård- och omsorgsboende upptar den största delen, med syfte att öka fastighetens livslängd med 20–30 år. Då renoveringen kräver att huset tomställs har hyresgäster under 2024 flyttat till andra vård- och omsorgsboenden.

De av stadsfastighetsförvaltningen identifierade reinvesteringsbehoven är fasad- och takrenovering, nya fönster, byte av ventilationssystem, reparation av balkonger, renovering av storkök, brandskydd, stambyte samt byte eller renovering av andra tekniska installationer. Projektet kommer även att behöva förhålla sig till en planerad renovering av ett större parkeringsgarage under huset och kvarteret.

Annedals Vård- och omsorgsboende är utpekat i nämndens lokalbehovsplan 2024 som ett strategiskt boende att utveckla för att möta den växande befolkningen av äldre personer i Göteborg. På uppdrag av äldre samt vård- och omsorgsnämnden (2023-03-28 § 99) har stadsfastighetsförvaltningen nu genomfört en förstudie i syfte att skapa en ändamålsenlig boendemiljö för vård- och omsorgsverksamhet över tid.



Resultatet av förstudien innefattar verksamhetsanpassningar och en utökning med 12 lägenheter i vård- och omsorgsboendet, samt en beräknad preliminär årshyra för äldre samt vård- och omsorgsnämnden, utifrån beräknade investeringskostnader.

Boendet har idag 98 lägenheter fördelat på 10 enheter. 4 av enheterna är stora och består av 19 lägenheter. Genom att utöka Annedals Vård- och omsorgsboende med 12 lägenheter möjliggörs förutom en god boende- och arbetsmiljö att vårdhygieniska krav

och regelsystem kan följas. Boendet får då 110 lägenheter fördelat på 10 självförsörjande enheter med 11 lägenheter per enhet.¹

Förstudiearbetet har utförts i etapper och under arbetet har stadsfastighetsförvaltningen haft ett nära samarbete med äldre samt vård- och omsorgsförvaltningen.

Utgångspunkterna har varit att på ett så effektivt och ekonomiskt sätt som möjligt skapa en bättre ändamålsenlighet för att uppfylla myndighetskrav och så långt som möjligt uppnå Göteborgs Stads och nämndens riktlinjer vid planering av nya vård- och omsorgsboenden.

Stadsfastighetsförvaltningens preliminära bedömning av årshyreskostnaden för äldre vård och omsorgsnämnden uppgår till cirka 23,4 miljoner kronor och den sammanlagda uppskattade lokalinvesteringen bedöms uppgå till cirka 29,4 miljoner kronor. Varav beslutsgrundande hyres- och investeringskostnader för äldre samt vård- och omsorgsnämnden innefattar:

Preliminär årshyra, år 1: 6,2 miljoner kronor

Investeringskostnader: 102 miljoner kronor

Då Annedalshus idag har hyresgäster från flera nämnder ska beslut tas i äldre vård- och omsorgsnämnden, socialnämnden Centrum, nämnden för funktionsstöd och stadsfastighetsnämnden innan upphandling av entreprenad kan göras.

Till projektet knyts ett särskilt projekt för inhyrning av temporära lokaler för Annedals dagverksamhet under byggtiden.

Preliminär tidplan

Beslut i äldre samt vård- och omsorgsnämnden	februari 2025
Preliminär tid för planerad byggstart (entreprenad)	augusti 2025
Inflyttning	januari 2028

Bakgrund

Annedals Vård- och omsorgsboende, som byggdes 1975 och upptar en stor del av Annedalshus, står inför en stor reinvestering. I fastigheten finns också bostäder med särskild service, kriscentrum för kvinnor och lägenheter med privata hyreskontrakt.

Vård- och omsorgsboendet, med sex respektive åtta våningsplan inklusive källare har idag 98 lägenheter, lokaler för administration, hälso- och sjukvård, storkök, restaurang och dagverksamhet för personer med demenssjukdom. Till boendet hör en grönskande gårdsmiljö där vissa ytor delas med de andra verksamheterna i Annedalshus.

Lokalerna i Annedals Vård- och omsorgsboende har idag brister som begränsar möjligheter att uppfylla Socialstyrelsens föreskrifter och allmänna råd (HSLF-FS 2022:44) om smittförebyggande åtgärder i vård- och omsorgsboenden, bygglagstiftningens krav på tillgänglighet, Arbetsmiljöverkets krav på en god arbetsmiljö samt Folkhälsomyndigheten riktlinjer för högsta temperatur inomhus. Boendet har också i många delar bristande brandskydd och uppfyller inte Göteborgs Stads och nämndens

¹ Kommunfullmäktiges beslutade riktlinje avseende nyckeltal anger att vid produktion/byggnation bör ett vård- och omsorgsboende ha 80–100 lägenheter, fördelat på enheter om minst 10 och som mest 16 lägenheter (KF 2024-02-01 § 27).

riktlinjer för en god vård- och omsorgsmiljö. På ett vård- och omsorgsboende behöver till exempel risken för smitta vara liten, samtidigt som boenden ska vara hemlika med hög integritet och främja hyresgästers självständighet och möjligheter att ha ett aktivt liv.

Förvaltningens bedömning

Annedals Vård- och omsorgsboende har idag brister och förvaltningen tillstyrker genomförande av verksamhetsanpassningar utifrån stadsfastighetsförvaltningens förstudie.

Den demografiska utmaningen med en åldrande befolkning skapar ett behov av fler lägenheter i vård- och omsorgsboenden i hela Göteborg, särskilt i de centrala delarna. Det är därför viktigt att bevara och utveckla Annedals Vård- och omsorgsboende enligt lokalbehovsplanen för 2024.

Förstudien bedöms som välgjord där adekvata och nödvändiga åtgärder föreslås för att skapa ändamålsenlighet. Genom en omsorgsfullhet, där hänsyn tagits till husets befintliga konstruktion och struktur har kostnader i förhållande till nytta nogsamt övervägts.

Genom att omdisponera ytor och utöka Annedals Vård- och omsorgsboende med 12 lägenheter möjliggörs att myndighetskrav för en god boende- och arbetsmiljö och vårdmiljö kan uppnås. Boendet får då totalt 110 lägenheter fördelat på 10 självförsörjande enheter med 11 lägenheter.

Stadsfastighetsförvaltningen framräknade preliminära årshyra behöver bedömas utifrån att nya lägenheter innebär en större lokalyta än idag och att förvaltningen får intäkter för dessa.

Simon Cederholm

Avdelningschef

Babbs Edberg

Förvaltningsdirektör