

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-11-17

Diarienummer N160-2061/23

Handläggare: Zenita Källner

zenita.kallner@aldrevardomsorg.goteborg.se

Evakuering av verksamheten på Annedals Vård- och omsorgsboende

Förslag till beslut

Äldre samt vård- och omsorgsnämnden:

1. beslutar att påbörja evakuering av Annedals Vård- och omsorgsboende omgående enligt förvaltningens förslag.

Sammanfattning

Stadsfastighetsförvaltningen planerar att genomföra en förlängningsrenovering av fastigheten Carl Grimbergsgatan 11 som inrymmer Annedals Vård- och omsorgsboende. Förlängningsrenoveringen kommer att kräva att hela fastigheten evakueras inför renoveringen. Förvaltningens förslag till evakueringslösning är att evakuera hela verksamheten med hyresgäster och medarbetare inom Göteborgs Stads bestånd. Det innebär ersättningslägenhet inom Göteborgs Stads eget utförande alternativt via ramavtalsleverantör. Arbetet med att påbörja evakueringen behöver påbörjas omgående.

Bedömning ur ekonomisk dimension

I samband med en evakuering kommer berörda hyresgäster att behålla hyresnivån på befintligt boende. Evakueringen ska vara kostnadsneutral för hyresgästen. Förvaltningen kommer även att ansvara för kostnader gällande flytt till ersättningsboende. Det innebär att förvaltningen kan få lägre hyresintäkter under evakueringsperioden om hyran för ersättningsboendet är högre.

Genomförande av evakueringen kommer att innebära kostnader för förvaltningen och uppskattas till 750 000–1 000 000 kronor. Det handlar om flyttkostnader och andra kostnader gällande omhändertagande av inventarier och annat. Utöver detta kan även omställningskostnader gällande medarbetare tillkomma.

Hyran för Annedals Vård- och omsorgsboende uppgår i dagsläget till cirka elva miljoner kronor per år. Förvaltningen kommer att ha kvar kostnader för fastigheten och för evakueringslösning om inte kommuncentrala medel för investeringsrelaterade kostnader kan avropas.

Förvaltningen ser ingen risk för underkapacitet under renoveringstiden utifrån lokalbehovstäckning. Evakueringen kan komma att påverka den totala kösituationen. Utifrån att kön är kortare än normalt, bedöms situationen som god. Det totala antalet tillgängliga lägenheter inom vård- och omsorgsboende påverkas inte.

Förvaltningen avser att tillsammans med stadsfastighetsförvaltningen sammanställa samtliga investeringsrelaterade kostnader kopplat till evakuering för att inte behöva bära samtliga kostnader inom äldre samt vård- och omsorgsförvaltning. Sammanställningen ska användas för att avrop av kommuncentrala medel med stöd av Stadsfastighetsförvaltningen.

Förslaget att evakuera i befintligt bestånd är en del i förvaltningens förslag till ekonomisk handlingsplan för att få en ekonomi i balans (§ 210 N160-1817/23, 2023-10-24).

Evakueringen innebär att verksamheten tillfälligt avvecklas under förlängningsrenoveringen vilket medför en positiv ekonomisk effekt för förvaltningens ekonomi.

Bedömning ur ekologisk dimension

Förvaltningen har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bedömning ur social dimension

Annedals Vård- och omsorgsboende är geografiskt beläget i ett område med hög efterfrågan och söktryck. För att möta målgruppens behov och önskan om geografisk placering på vård- och omsorgsboende är det viktigt att säkerställa tillgången med ändamålsenliga vård- och omsorgsboenden i centrala Göteborg. Detta bidrar till goda livsvillkor för målgruppen. Den centrala placeringen av fastigheten med goda kommunikationsmöjligheter har underlättat besök av närstående samt resor till och från arbetet för medarbetare.

Goda resultat i brukarundersökningar bekräftar att verksamheten är uppskattad av hyresgästerna. Fina resultat i medarbetarenkäterna bekräftar att medarbetarna uppskattar arbetsplatsen.

Förvaltningen har identifierat brister och behov av ändringar och förändringar för att skapa en bättre boendemiljö för hyresgäster och god arbetsmiljö för medarbetare. Genom planerad ombyggnation kommer fastigheten att få bättre förutsättningar att möta den enskilde hyresgästens behov samt bidra till en bättre arbetsmiljö för medarbetare.

Samverkan

Information har lämnats till de fackliga organisationerna på förvaltningsövergripande samverkansgrupp (FSG) den 6 december 2023.

Bilagor

1. Förstudie gällande verksamhetsanpassningar av lokaler på Annedals Vård- och omsorgsboende, dnr N160-0257/23

Ärendet

Nämnden behöver ta ställning till förvaltningens förslag till evakueringslösning avseende Annedals vård- och omsorgsboende i samband med stadfastighetsförvaltningen planerade förlängningsrenovering. Renoveringen kommer kräva att all verksamhet i fastigheten evakueras.

Beskrivning av ärendet

Annedals Vård och omsorgsboende

Annedals Vård- och omsorgsboende är geografiskt beläget på Carl Grimbergsgatan 11 i stadsområde centrum. Fastigheten ingår i Göteborgs Stads eget bestånd. Boendet är efterfrågat och har ett högt söktryck av målgruppen. Brukarenkäter visar på goda resultat och det gäller även resultaten från medarbetarenkäter.

Boendet innehåller 98 lägenheter som är mellan 31 och 34 kvadratmeter stora med byggnadsår 1975. Fastigheten ligger i ett område med ordinära bostäder och vård- och omsorgsboendet har delad innergård med övriga boenden i området. Lägenheterna är fördelade på 6 enheter, varav 76 lägenheter har inriktningen somatik och resterande 22 lägenheter inriktning demens.

Förutom 98 hyresgäster finns det ungefär lika många medarbetare i det omsorgsnära arbetet. Utöver det finns ytterligare funktioner som säkerställer den dagliga verksamheten så som sjuksköterskor, fysioterapeuter, lokalvård, måltid och vaktmästare.

Entréplanet innehåller storkök med en restaurang som är öppen för allmänheten. Utöver det finns en dagverksamhet i fastigheten.

Planerad förlängningsrenovering

Bakgrunden till ärendet är att Stadfastighetsförvaltningen planerar att enligt aktuell underhållsplan genomföra en förlängningsrenovering av fastigheten för Annedals Vård- och omsorgsboende. Åtgärdsförslag för hela fastigheten baseras på en planerad förlängningsrenovering för en utökad livslängd för fastigheten på 20–30 år.

Stadfastighetsförvaltningens bedömning är att reinvesteringarna kommer kräva evakuering av samtliga verksamheter som nyttjar lokalerna.

I samband med förlängningsrenoveringen har äldre samt vård- och omsorgsnämnden gett stadfastighetsförvaltningen i uppdrag att genomföra en förstudie avseende verksamhetsanpassningar av lokaler på Annedals Vård- och omsorgsboende, Carl Grimbergsgatan 11 (§ 99 N160-0257/23, 2023-03-28).

Identifierat behov av verksamhetsanpassningar

Göteborgs Stad står inför utmaningen att utifrån den demografiska utvecklingen möta kommande behov av vård- och omsorgsboenden. Det innebär att fastighetsbeståndets volym behöver motsvara efterfrågan och behov. Fastigheterna behöver även vara utformade och rustade för att skapa förutsättningar för god vård- och omsorg.

Förvaltningen har identifierat ett antal brister och behov av att ändra eller förbättra funktioner i aktuell fastighet. För att säkerställa ändamålsenlighet i lokalerna planerar förvaltningen därför att genomföra ett antal åtgärder i samband med förlängningsrenoveringen. Trots att stadfastigheter på uppdrag av äldre samt vård- och omsorgsförvaltningen sökt möjligheter att genomföra förlängningsrenovering utan

evakuering är den slutliga bedömningen att omfattningen på förlängningsrenoveringen kräver evakuering och tomställan av fastigheten. Utifrån detta bedömer förvaltningen att tidpunkten för aktuella verksamhetsanpassningar är lämplig. Dels för att orsaka så liten störning som möjligt för de enskilda hyresgästerna och verksamheten, och dels ur ett ekonomiskt perspektiv då verksamhetsanpassningarna kan rymmas i aktuell entreprenad. Ställningstagandet har gjorts i linje med beslutad *Äldre samt vård- och omsorgsnämndens lokalbehovsplan 2022* (§ 199 N160-1049/22, 2022-08-23) som definierar och redogör för nämndens lokalbehov bland annat kopplade till befintliga lokaler.

Projekt för Annedals hus består i huvudsak av följande delar:

- Reinvestering (underhåll)
- Investering (verksamhetsanpassningar)
- Evakuering (driftrelaterade kostnader)

Ärendet som helhet befinner sig i utredningsskede med sikte att ta beslut om genomförande inför hösten 2024. Preliminär tidplan under pågående utredning är att fastigheten behöver vara fullständigt tomställd till halvårsskiftet 2025 och att eventuell uppstart av drift kan påbörjas uppskattningsvis under andra halvåret 2027, alternativt under 2028, beroende på hur projektarbetet utvecklas.

Uppdraget har sitt ursprung från två olika ärenden. Stadsfastigheter behöver utifrån underhållsplanen genomföra planerad renovering av fastigheten för att öka fastighetens livslängd. I samband med detta fick Stadsfastigheter i uppdrag att genomföra en förstudie avseende verksamhetsanpassningar av lokaler på Annedals Vård- och omsorgsboende, Carl Grimbergsgatan 11 (§ 99 N160-0257/23, 2023-03-28). Evakueringslösningen blir en del i förvaltningens förslag till handlingsplanen för att få en ekonomi i balans (§ 210 N160-1817/23, 2023-10-24).

Förändrade förutsättningar

Äldre samt vård- och omsorgsnämndens beslut om att uppdra till förvaltningen att köpa upp till 700 platser i annan regi (§171 N160-0942/23, 2023-08-29) påverkar förvaltningens ekonomi. I anslutning till detta beslut gav nämnden uppdrag till förvaltningen att intensifiera arbetet med att anpassa den egna verksamheten och det egna beståndet för att bättre kunna möta omsorgstagarnas behov och önskemål.

Förvaltningen har tagit fram en ekonomisk handlingsplan för att nå en budget i balans. Nämnden har fattat delbeslut att det, inom ramen för handlingsplanen, i möjligaste mån ska föreslås avveckling av verksamhet på boenden som av andra skäl är tilltänkta att evakueras på grund av renovering.

Då Annedals vård- och omsorgsboende behöver tomställas i samband med renoverings- och investeringsprojekt ses det som ett möjligt alternativ att anpassa verksamheten i enlighet med den ekonomiska handlingsplanen. Evakueringslösningen för Annedals Vård- och omsorgsboende blir evakuering i befintligt bestånd. Det innebär ersättningslägenhet inom Göteborgs Stads eget utförande alternativt via ramavtalsleverantör.

Förvaltningens förslag

Förvaltningens förslag är att omgående påbörja evakuering till ersättningsbostad för enskild hyresgäst inom Göteborgs Stads bestånd. En evakuering av ett vård- och

omsorgsboende i denna storlek kommer kräva en omfattande planering där flera funktioner behöver samverka för att möta hyresgästens behov och medarbetarnas behov på bästa sätt.

Genomförande av evakuering

Hyresgästerna på Annedals Vård- och omsorgsboende kommer att erbjudas en lägenhet i Göteborgs Stads bestånd. Det innebär att hyresgästerna på Annedals Vård- och omsorgsboende utifrån individuella önskemål får erbjudande om ersättningsboende runt om i Göteborg där det finns lediga lägenheter.

Utifrån dagens överkapacitet med tillgängliga lägenheter i kommunal och annan regi kommer hyresgästerna kunna ges möjlighet att få sitt behov tillgodosett inom befintligt bestånd genom att:

1. Hyresgästen får lämna önskemål om var de önskar få sitt ersättningsboende. Hyresgästen får möjlighet att önska ersättningsboende både inom närområdet och inom hela Göteborg.
2. Evakuering i befintligt bestånd innebär att dagens hyresgäster inte kan garanteras specifikt ersättningsboende enligt önskemål. Tillgången på lediga lägenheter kommer att styra var ersättningslägenhet kan erbjudas.
3. Evakueringslösningen kommer att vara kostnadsneutral för hyresgästen. Hyresgästen behåller dagens hyresnivå. Förvaltningen kommer att bekosta och ordna flytten till ersättningsbostaden under förutsättning att hyresgästen inte önskar att göra detta själv.
4. När Annedals Vård- och omsorgsboende åter tas i drift efter genomförd renovering kommer hyresgäster ges möjlighet att flytta tillbaka.

Förberedelser inför evakuering

Som en del i förberedelserna inför förlängningsrenoveringen har förvaltningen tillsammans med ansvariga chefer genomfört en bedömning utifrån risker och möjligheter inför en evakuering. Bedömningen genomfördes under juni/juli 2023. Bedömningen gjordes utifrån flera olika scenarion. Till de identifierade riskerna togs förslag på riskreducerande åtgärder fram.

Samtliga scenariobeskrivningar bedömdes utifrån perspektiven:

- Hyresgäst – boendemiljö
- Medarbetare – arbetsmiljö
- Drift av verksamhet. Ekonomi

Under hösten har flera alternativ fallit ifrån utifrån andra fattade beslut.

Det kvarstående alternativet innebär individuella lösningar för hyresgäster och medarbetare. Att evakuera hela verksamheten, hyresgäster och medarbetare utifrån individuella lösningar är en utmanande evakueringslösning, men är i nuläget den enda möjliga.

Påverkan för hyresgäster

En evakuering eller flytt medför en hög belastning för den som ska flytta, oavsett målgrupp. Målgruppen hyresgäster på vård- och omsorgsboende är en särskilt sårbar målgrupp och kommer att påverkas. All förändring, som exempelvis en flytt, kan skapa oro och risk för att hyresgästen försämras i sin grundsjukdom eller kognitiva sjukdom.

Tryggheten i boendemiljön kan påverkas och att andra människor försvinner i samband med evakuering. För att underlätta påfrestningen med evakuering kommer förvaltningen tidigt att informera hyresgäster och deras närstående.

Varje hyresgäst kommer få en individuell hantering gällande önskemål om ersättningsboende och möjlighet att göra platsbesök för att underlätta förberedelser inför flytt. Förvaltningen ansvarar för att genomföra den praktiska evakueringen (flytten) i samråd med hyresgästen och dess närstående.

Hyresgästen behåller samma hyresnivå i samband med evakuering. När Annedals Vård- och omsorgsboende åter öppnar för drift efter genomförd renovering kommer hyresgästerna att erbjudas möjlighet att flytta tillbaka.

Påverkan för medarbetare

Samtliga medarbetare kommer att få annan placering av sin tjänst utifrån de bemanningsprinciper som tas fram tillsammans med fackliga ombud. Denna förändring kan upplevas på olika sätt av medarbetare då den inte är självvald och har en stor påverkan på individens privata livsutrymme. Det kan leda till oro bland chefer och medarbetare samt en ökad arbetslastning utifrån det. Varje medarbetare kommer att få erbjudande om annan tjänst med målet att ta vara på varje medarbetare och deras kompetens inom förvaltningen. Närmaste chef och stödfunktioner från HR-avdelningen kommer att finnas tillgängliga för riktade informationsinsatser i grupp och enskilda dialoger.

Förvaltningens bedömning

Annedals Vård- och omsorgsboende måste renoveras för att kunna användas under de kommande 20 till 30 åren. Boendet är geografiskt väl placerat i centrala Göteborg och har en hög efterfrågan samt är en välfungerande arbetsplats. Tyvärr kräver den omfattande renoveringen att hela fastigheten evakueras. Utifrån de förutsättningarna som finns är bedömningen att evakuering av verksamheten behöver påbörjas omgående och genomföras i Göteborgs Stads bestånd. I samband med beslut om evakueringslösning behöver även ett intagningsstopp fattas för att möjliggöra förberedelserna av en sammanhållen evakuering så snart som möjligt, om möjligt till halvårsskiftet 2024. Förvaltningen behöver tid för tomställande av fastigheten efter genomförd evakuering av verksamheten. Genom evakueringen i befintligt bestånd bidrar förvaltningen till nämndens beslutade ekonomiska handlingsplan om budget i balans.

Äldre samt vård- och omsorgsförvaltningen

Tina Isaksson
Avdelningschef

Babbs Edberg
Förvaltningsdirektör