

Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-03-02

Diarienummer N160-0440/23

Handläggare: Martin Nilsson

martin.nilsson@aldrevardomsorg.goteborg.se

Verksamhetsanpassningar av lokaler på Moräns Vård- och omsorgsboende i samband med planerad renovering

Förslag till beslut

Äldre samt vård- och omsorgsnämnden:

1. godkänner genomförd förstudie gällande verksamhetsanpassningar på Moräns Vård- och omsorgsboende.
2. ger stadsfastighetsförvaltningen i uppdrag att i enlighet med förstudien genomföra verksamhetsanpassningar i samband med renovering av Moräns Vård- och omsorgsboende.

Sammanfattning

Bakgrunden till ärendet är att stadsfastighetsförvaltningen planerar att enligt aktuell underhållsplan genomföra en renovering av Moräns Vård- och omsorgsboende på Morängatan 11. Äldre samt vård- och omsorgsnämnden ska enligt ny investeringsprocess ta ställning till att genomföra föreslagna verksamhetsanpassningar av lokaler vid Moräns Vård- och omsorgsboende (*Förändrad beslutsprocess för investeringsprojekt i stadens lokalförsörjning*, Lokalnämnden, 2022-02-10, §10, N230-0142/22).

Moräns vård- och omsorgsboende byggdes 1981 beläget i stadsområde centrum. Boendet innehåller i dagsläget 89 lägenheter som är mellan 43 och 52 kvadratmeter stora.

Renoveringen kräver evakuering av verksamheten. Äldre samt vård- och omsorgsförvaltningen gav därför ett uppdrag till stadsledningskontoret att genomföra en förstudie avseende verksamhetsanpassningar av lokaler på boendet. Enligt yttrande från stadsledningskontoret har stadsfastighetsförvaltningen nu genomfört beställd förstudie. Stadsledningskontoret föreslår att äldre samt vård- och omsorgsnämnden godkänner förstudien och ger stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att genomföra aktuella verksamhetsanpassningar.

För att säkerställa boendets ändamålsenlighet bedömer förvaltningen att förstudien kan godkännas. Det behövs därmed inte någon mer utredning av ärendet enligt ny investeringsprocess. Åtgärder i form av verksamhetsanpassningar i befintliga lokaler kommer att innebära ökad hyreskostnad för förvaltningen. Enligt förstudien planeras det för en utökning av antal lägenheter från 89 till 96. Detta ger möjlighet till en högre intäkt för förvaltningen samtidigt som det ger tillgång till fler lägenheter i ett stadsområde med högt söktryck.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Enligt äldre samt vård- och omsorgsnämndens lokalbehovsplan 2022 (N160-1049/22, 2022-08-23 § 199) kommer det att ställas stora krav på lång framförhållning och väl framarbetad strategi för att möta den förväntat stora behovsökningen av vård- och omsorgsboende fram till 2040. Att underhålla och renovera fastigheter som är i behov av en kvalitetshöjning ingår som en viktig del i denna strategi. Enligt Göteborgs Stads lokalförsörjningsplan 2023 (KS, 2023-01-25, § 62, 0985/22) krävs kontinuerliga åtgärder för att säkerställa ändamålsenligheten i befintliga lokaler. I lokalförsörjningsplanen betonas att flera av de fastigheter som används idag behöver rustas upp eller ersättas. Förvaltningen genomför kartläggning och analys av det egna fastighetsbeståndet tillsammans med stadsfastighetsförvaltningen.

Åtgärder i form av verksamhetsanpassningar i befintliga lokaler kommer att innebära ökad hyreskostnad för förvaltningen. Kostnadsökningarna kan till viss del kompenseras med högre hyresintäkter från hyresgästerna. En utökning av antal lägenheter från 89 till 96 ger möjlighet till en högre intäkt för förvaltningen samtidigt som det ger tillgång till fler lägenheter i ett stadsområde med högt söktryck. En ökad hyreskostnad för den enskilde hyresgästen kan till viss del kompenseras av möjligheten att ansöka om garantibelopp. Den ökade hyreskostnaden ligger dock i paritet eller lägre än motsvarande nyproduktion.

Kostnaden för planerade åtgärder för att förbättra den fysiska arbetsmiljön kan bidra till minskad sjukfrånvaro förutsatt att utrustningen och utformningen av den fysiska miljön används på avsett sätt. Verksamhetsanpassningarna kommer även ge ökad möjlighet för verksamheten att vara kvar i befintliga lokaler och därmed minskat behov av nyproducerade och dyrare lokaler.

I samband med planerat underhåll med start våren 2024 kommer det krävas en evakueringslösning för 89 lägenheter i Moräns Vård- och omsorgsboende. Äldre samt vård- och omsorgsnämnden beslutade den 21 juni 2022 (N160-0740/22, § 167) enligt förvaltningens förslag att evakueringen ska ske till Sandarnas Vård- och omsorgsboende med start våren 2023. Det innebär att förvaltningen behöver planera för en överkapacitet. Detta medför att förvaltningen har hyreskostnader för tomma lokaler fram till och under perioden för underhållet. Uppskattad tid för genomförande av underhållet är 2,5 år. Kostnader för förändrat utförande av servicetjänster kan komma att påverka driftkostnaderna.

Bedömning ur ekologisk dimension

Att förlänga en fastighets livslängd och möjlighet för en verksamhet att vara kvar bedöms ha en positiv inverkan på att hushålla med tillgängliga resurser genom att minska behovet av att bygga nytt. Detta har en tydlig koppling till både den ekonomiska och sociala dimensionen. Många av de befintliga byggnader som används för vård- och omsorgsboende har brister när det gäller kvalitet, material och utförande. Det är därför en viktig del i utvecklingen av vård- och omsorgsboende i staden att ombyggnation är en prioriterad fråga.

Bedömning ur social dimension

Moräns Vård- och omsorgsboende ligger i ett område med högt söktryck och där det är svårt att hitta ny tomtmark för ett vård- och omsorgsboende. I Moräns Vård- och

omsorgsboende finns det några stora lägenheter. Dessa lägenheter ger möjlighet för par att bo tillsammans på det sätt som avses i gällande lagstiftning och riktlinje avseende makars rätt att bo tillsammans. Det är därför viktigt att kunna bevara det befintliga boendet så länge som möjligt. I tillägg kan en förbättrad arbetsmiljö bidra till att boendet blir mer attraktivt att arbeta på och med minskad risk för arbetsrelaterade skador. Vissa anpassningar i till exempel badrummen kan även bidra till minskad bemanning i vissa omvårdnadssituationer, vilket bland annat kan möjliggöra omfördelning av resurser till ökad social samvaro med hyresgästerna.

Samverkan

Information ges i förvaltningsövergripande samverkansgrupp den 22 mars 2023.

Bilagor

1. Bilaga 1 – Stadsledningskontorets yttrande, 2023-01-26
2. Bilaga 2 – Förstudierapport, 2022-12-06
3. Bilaga 3 – Ekonomiska konsekvenser, 2022-11-24
4. Bilaga 4 – Ekonomisk kalkyl, 2022-11-02
5. Bilaga 5 – Uppdaterad behovsbeskrivning, 2022-05-04
6. Bilaga 6 – Behovsbeskrivning digitalisering, 2022-05-04

Beslutet skickas till

Stadsledningskontoret

Stadsfastighetsförvaltningen

Ärendet

Äldre samt vård- och omsorgsnämnden ska enligt ny investeringsprocess ta ställning till att genomföra föreslagna verksamhetsanpassningar av lokaler vid Moräns Vård- och omsorgsboende (Förändrad beslutsprocess för investeringsprojekt i stadens lokalförsörjning, Lokalnämnden, 2022-02-10, §10, N230-0142/22).

Beskrivning av ärendet

Bakgrunden till ärendet är att stadfastighetsförvaltningen planerar att enligt aktuell underhållsplan genomföra en renovering av Moräns Vård- och omsorgsboende på Morängatan 11. Enligt delegationsbeslut (N160-0973/21, 2021-06-10) gav äldre samt vård- och omsorgsförvaltningen ett uppdrag till stadsledningskontoret att i samband med denna renovering genomföra en förstudie avseende verksamhetsanpassningar på Moräns Vård- och omsorgsboende. Stadsledningskontoret skickade den 23 augusti 2021 (Diarienummer 1021/21) en uppdragsbeställning till lokalförvaltningen om förstudie gällande verksamhetsanpassningar på Moräns Vård- och omsorgsboende i samband med planerad yttre renovering. En förstudie för reinvesteringsåtgärder har gjorts parallellt.

Enligt yttrande från stadsledningskontoret den 26 januari 2023 har stadfastighetsförvaltningen nu genomfört beställd förstudie, se bilaga 1. Stadsledningskontoret föreslår att äldre samt vård- och omsorgsnämnden godkänner förstudien och ger stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att genomföra aktuella verksamhetsanpassningar. Förstudien är aktuell som beslutsunderlag till yttrande, genomförandebeslut och investeringsbeslut inom 6 månader från förstudiens färdigställande, se bilaga 2. Enligt förstudien kräver genomförandet att boendet är tomställt och att investerings- och reinvesteringsåtgärder bör genomföras samtidigt.

För att säkerställa ändamålsenlighet i lokalerna planerar förvaltningen därför att genomföra de av förstudien framtagna verksamhetsanpassningarna i samband med planerad yttre renovering. Eftersom planerad renovering kräver tomställning av vård- och omsorgsboendet bedömer förvaltningen att tidpunkten för aktuella verksamhetsanpassningar är lämplig. Detta för att orsaka så liten störning som möjligt för de enskilda hyresgästerna och verksamheten, samt ur ett ekonomiskt perspektiv då verksamhetsanpassningarna kan rymmas i aktuell entreprenad. Ställningstagandet har gjorts i linje med nämndens beslutade lokalbehovsplan 2022 (N160-1049/22, 2022-08-23 § 199). Lokalbehovsplanen definierar och redogör för nämndens lokalbehov bland annat kopplade till befintliga lokaler. En förbättrad boendemiljö för personer med demens ligger även i linje med kommunfullmäktiges budgetuppdrag om kartläggning och implementering av de fördelar som konceptet demensby erbjuder i planeringsarbetet för vård- och omsorgsboenden (KF, 2021-12-09, §26 0403/21).

Avvägande för befintliga lokaler baseras på antagna planeringsförutsättningar:

- Kvalitet i vård- och omsorgsboende baserat på ramprogram och nyckeltal
- Söktryck och kösituation i förhållande till geografi och inriktning
- Hållbarhet i ett långsiktigt perspektiv
- Hushållande av resurser

Avvägande baseras även på de av nämnden antagna kriterierna för att bedöma fastigheter för vård- och omsorgsboende (2021-10-26, § 266 N160-1166/21). Kriterierna innehåller

en högre detaljeringsnivå för att med mer precisa kriterier kunna bedöma förslag till avveckling, nyproduktion och omfattande renoveringar. Kriterierna är:

- Utformning av lägenheten
- Gemensamma aktivitetsytor
- Kommunikationsytor
- Utomhusmiljö
- Medarbetarutrymmen
- Geografisk placering
- Arbetsmiljö för medarbetarna
- Brukarenkät

För att på ett objektivt sätt bedöma hur väl fastigheten faller ut i förhållande till kriterier som rör hyresgästernas boendemiljö använder förvaltningen ett evidensbaserat instrument kallat S-SCEAM (svensk översättning av the Sheffield Care Environment Assessment Matrix). Instrumentet används för bedömning av kvaliteter i boendemiljön vid vård- och omsorgsboenden. Instrumentet omfattar 215 parametrar och har visat sig ha god tillförlitlighet. Resultatet från bedömningen visar hur väl anpassade olika delar av boendet är utifrån hyresgästernas boendemiljö.

Moräns Vård- och omsorgsboende

Moräns Vård- och omsorgsboende byggdes 1981 och är beläget på Morängatan 11 i stadsområde centrum. Boendet innehåller 89 lägenheter som är mellan 43 och 52 kvadratmeter stora. De boende har tillgång till en utemiljö som har goda förutsättningar att bli ändamålsenlig. Vård- och omsorgsboendet är samlat i en och samma byggnad som är uppdelad i tre delar. De två högre delarna har fyra våningar med sex boendeenheter på de tre övre planen. De är sammankopplade med en lägre byggnad på de två lägre planen. Den lägre delens övre plan innehåller administrativa ytor och pausrum. Bottenplan har omklädningsrum, aktivitetsrum för boende, utbildningslokal för förvaltningen, förråd, skyddsrum, ett befintligt tillagningskök som är taget ur bruk och teknikrum.

Uppdrag och uppdragsmöte enligt förstudierapport

I samband med planerad utvändig renovering av Moräns Vård- och omsorgsboende önskar äldre samt vård- och omsorgsförvaltningen även att invändiga verksamhetsanpassningar genomförs. I uppdraget framgick att anpassningarna gällde lägenhetsbadrum och personalutrymmen. I uppdragsmötet beslutades att förvaltningen tar fram en uppdaterad behovsbeskrivning för personal- och verksamhetsytor. Även behovet kring den befintliga utbildningslokalen och det befintliga, tomställda tillagningsköket ses över.

Befintliga byggnader

Enligt förstudierapporten uppfyller befintliga lägenheter inte tillgänglighets- och arbetsmiljökrav i flera av utrymmena. Av hygienskäl behöver tvättfunktionerna ses över. På enheterna behöver personal- och verksamhetsytorna ses över så att de är utformade enligt dagens behov på ett yteffektivt sätt.

Flöden i huset är otydliga. Det finns flera återvinningsrum och leveranser sker till flera entréer. Leveranser sker vid ytan framför huvudentrén vilket skapar en osäker trafiksituation för boende och besökare. Utemiljön bedöms inte vara anpassad till verksamhetens behov.

Behov som beaktats via förstudien

Enligt förstudierapporten har samtliga lägenheter och badrum setts över så att tillgänglighetskrav och arbetsmiljökrav uppfylls. Lägenheterna kommer att utrustas efter uppdaterade behov. Även personalytor har setts över så att de uppfyller uppdaterade krav och behov.

Vidare behöver torrförråd för matvaror på enheterna tillskapas och dokumentationsrum ska anpassas utifrån funktion. Idag används en lägenhet till dokumentation och skafferi, vilket bedöms som ineffektivt.

Tvättstugorna på enheterna kommer ersättas med en större gemensam tvättcentral eftersom lägenheterna utrustas med tvättpelare. Spol- och diskdesinfektor behöver en tillägnad genomtänkt placering.

De tre större entréerna mot gatan och tillfart bör renodlas så att det skapas en entré för besökare och boende, en för medarbetare och bårtransporter samt en för gods och leveranser. Flöden för sopor och återvinning samt rena och smutsiga arbetskläder har setts över. Gällande installationer ska boendesprinkler installeras och möjlighet till kyla för boendeytor ses över.

I utemiljön behöver delar av växtligheten förnyas och verksamhetsanpassningar med fler och uppdaterade funktioner genomföras. Ytskikt och nivåskillnader behöver ses över utifrån tillgänglighetskrav. I nästa skede i projektet bör även utredas lösning för att guida de boende ut till gården, exempelvis genom färgsättning. En förstudie kring solceller har också genomförts enligt rutin.

Planerad ombyggnation

Följande ytor får ny planlösning och i vissa fall ny placering i byggnaden:

- Samtliga lägenheter inklusive badrum. Det tillkommer även en lägenhet per enhet så att antalet lägenheter blir 96 fördelade på 6 enheter.
- Personaldelarna på enheterna
- Den administrativa delen (kontor och sjuksköterska med tillhörande förråd)
- Ny omklädning för medarbetare på plan 1
- Nytt pausrum för medarbetare på plan 1
- Nya förråd och teknikrum i befintligt storkök
- Ny central placering av solrum
- RWC med plats för duschbrits
- Förlängning av trapphus för att göra teknikrum mer lättåtkomliga

Planerade markarbeten

Ny finplanering med anpassning efter verksamhetens behov rekommenderas för utemiljön. Även planteringar kring byggnaden och angöringsytan ses över. Nya riktlinjer för utemiljön i vård- och omsorgsboenden är under framtagning inom stadsfastighetsförvaltningen. När dessa är färdiga så kan viss omarbetning av förslaget behöva göras.

För att släppa in mer ljus till den norra fasaden föreslås en avvägd gallring av naturmarken som ligger norr om fastigheten. I kommande skede behöver en plan tas fram för hur växter som ska återplanteras ska hanteras under produktionen.

Utvändiga ytskikt

Efter syn av befintligt tak och fasad rekommenderas följande underhållsåtgärder:

- Byte av samtliga fönster och fönsterbalkar.
- Omläggning av tak.
- Öka lutningen på den lägre delens tak.
- Söderfasad behöver rivas och ersättas med ny på grund av fukt och frostsador i teglet.
- Omfogning av resterande fasader
- Rivning och ersättning av alla balkonger

Invändiga ytskikt och fast inredning

Enhetskök och enhetens samvaro ligger kvar i samma läge på alla enheter. Dock behövs nya ytskikt och nytt kök. Köket behöver också kompletteras med mer förvaring för torrvaror (ytan för det bedöms finnas i befintligt kök). Även köket i aktivitetsrummet på plan 1 byts ut.

Byggnadens teknik

Följande åtgärder rekommenderas avseende byggnadens teknik.

- Nyinstallation av boendesprinkler och solceller.
- Underhållsåtgärder för VVS samt el och tele.

För mer utförlig beskrivning hänvisas till de tekniska beskrivningarna.

Justering av kunduppdrag

I samband med ombyggnad och reinvestering har även ett antal kunduppdrag identifierats:

- Trygghetslarm, 1 200 tkr
- Invändigt passagesystem, 1 800 tkr
- Diskdesinfektor (1 st), 50 tkr
- Spoldesinfektorer (6 st, en per enhet), 600 tkr
- Höj- och sänkbart tvättställ i lägenhetsbadrum, 2 600 tkr
- Höj-, sänk- och vridbar WC-stol i lägenhetsbadrum, 4 400 tkr
- Taggstyrda medicinskåp i lägenheter (exkl. systempaket), 350 tkr
- Taggstyrda postfack, 480 tkr
- Takskena i lägenheter, 1 850 tkr
- Höj- och sänkbart kök i alla lägenheter, 3 800 tkr

Total investering enligt ursprungligt förslag, 17 130 tkr.

Förvaltningen har efter framtagen förstudie värderat vilka kunduppdrag som bidrar till störst nytta för verksamheten, den enskilde hyresgästen och för arbetsmiljön. Följande kunduppdrag har förvaltningen som förslag att gå vidare med:

- Trygghetslarm, 1 200 tkr
- Invändigt passagesystem, 1 800 tkr
- Diskdesinfektor (1 st), 50 tkr
- Spoldesinfektorer (6 st, en per enhet), 600 tkr
- Manuellt höj- och sänkbart tvättställ i lägenhetsbadrum inklusive blandare med lång spak, 1 350 tkr
- Elektrisk höj- och sänk WC-stol i lägenhetsbadrum, 2 700 tkr

- Taggstyrda medicinskåp i lgh (exkl. systempaket), 350 tkr
- Taggstyrda postfack, 480 tkr
- Takskena i lägenheter, 1 850 tkr
- Standardkök enligt ramprogram och tekniska krav och anvisningar, 2 300 tkr

Total investering enligt reviderat förslag 12 680 tkr. Denna revidering gör att investeringskostnaderna minskas med cirka 4 500 tkr, vilket kommer påverka den preliminära årshyran.

Sammanfattning av förstudiens ekonomiska konsekvenser

I förstudierapporten beskrivs att från och med 2020 övergick ansvaret för dagens hyressättning från kommunstyrelsen till lokalnämnden. I september 2021 beslutade kommunstyrelsen att ställa sig bakom lokalförvaltningens förslag om ny hyressättande princip, självkostnadshyra.

Mot bakgrund av ovanstående blir den lokalhyra som lämnades via förstudien preliminär. Beräkningsmetoden avser preliminär hyresberäkning avseende nybyggnation och ombyggnation för egenägda lokaler inom stadsfastighetsförvaltningens verksamhetsområde.

1. Preliminär årshyra:	13 273 tkr
2. Preliminär boende intäkter:	10 197 tkr

Den preliminära kostnaden för hyran och för det aktuella uppdraget har beräknats utifrån:

- Kapitalkostnaderna (avskrivningar och räntekostnader) beräknade utifrån den beslutade investeringsbudgeten (produktionskostnaden)
- Driftskostnaderna beräknade utifrån samma schablonnivå per kvadratmeter som använts inom den tidigare hyresmodellen. Detta gäller till nya driftsnycketal har tagits fram per hyresgäst.

I förstudierapporten framhåller stadsfastighetsförvaltningen att det finns ett antal beräkningsantaganden i ovan lokalkostnadskalkyl som kan förändras och därmed påverka den slutliga kostnaden.

- Driftskostnaden per kvadratmeter kan bli en annan efter att utvecklingsarbetet kring ny hyressättning är genomfört.
- Den slutliga produktionskostnaden kan bli en annan än budget.
- Den slutliga ytan kan bli en annan än vad som ursprungligen planerats.
- Den exakta komponentfördelningen av tillgångarna kan bli en annan än vad som ursprungligen antagits vilket då påverkar kapitalkostnaderna.

Om den beställande nämnden väljer att lämna lokalerna innan tillgångarna är avskrivna erläggs återstående restvärde till stadsfastighetsförvaltningen.

Stadsfastighetsförvaltningens kommer debitera verksamheten hyra för hela lokalen. Verksamheten i sin tur kommer fakturera de boende för enskilda och gemensamma ytor, baserat på egna hyresavtal. Stadsfastighetsförvaltningens betonar även att hyran till de boende kan komma att ändras av samma orsaker som för lokalhyran, se tidigare.

Baserat på kostnadskalkyl enligt ovan beräknas en preliminär genomsnittlig månadshyra för de boende att uppgå till 8 852 kr. Nuvarande månadshyra varierar mellan 6 500 och 7 200 kr beroende på lägenheternas storlek.

Förslag till projektplan

Enligt förstudierapporten bör investeringen och reinvesteringen i byggnaden genomföras i samma entreprenad och utan pågående verksamhet. Lokalerna kommer att tomställas under första kvartalet av 2023. Uppskattad tid för genomförande är 2,5 år.

Förvaltningens bedömning

För att säkerställa ändamålsenligheten för boendet bedömer förvaltningen, i linje med stadsledningskontorets förslag, att förstudien kan godkännas och att det därmed inte behövs någon mer utredning av ärendet enligt ny investeringsprocess (Förändrad beslutsprocess för investeringsprojekt i stadens lokalförsörjning). I enlighet med den nya investeringsprocessen kan ärendet därmed gå vidare till att investera i och genomföra aktuella verksamhetsanpassningar. De planerade anpassningarna innebär att både boende- och arbetsmiljön kommer att förbättras. Förvaltningen bedömer även att aktuella åtgärder bör göras i samband med att stadsfastighetsförvaltningen planerar att genomföra en omfattande reinvestering och investering med syfte att förlänga fastighetens livslängd med cirka 20 år. Motivering för vald tidpunkt för verksamhetsanpassningar är att den planerade renovering kräver tomställning av vård- och omsorgsboendet. Dels för att orsaka så liten störning som möjligt för de enskilda hyresgästerna och verksamheten, dels ur ett ekonomiskt perspektiv då verksamhetsanpassningarna kan rymmas i aktuell entreprenad.

Äldre samt vård- och omsorgsförvaltningen

Simon Cederholm
Avdelningschef Kvalitet och utveckling

Babbs Edberg
Förvaltningsdirektör