

REFERAT Ældre- og Omsorgsudvalget_2018-21 d. 22-01-2018

Mødedato Mandag d. 22. januar 2018 kl. 18:15

Mødested Udvalgsværelse 2

Indholdsfortegnelse

Meddelelser.....	3
Generationernes By: Godkendelse af byggeprogram for nye byrum og nyt plejecenter på Betty Nan	4
Lukket.....	10

Punkt 4: Meddelelser

00.22.00-P35-13-18

Sagsfremstilling

1. Nøgletal for indlæggelser mv.

Formanden gjorde opmærksom på, at nøgletal vedrørende indlæggelser/genindlæggelser mv. indgår i udvalgets intromateriale til intromødet d. 25. januar 2018. Temaet er senest drøftet i forbindelse med budget 2018-processen, ligesom nye nøgletal indgik i "Kend din Kommune" fra KommunalØkonomisk Forum 2018.

Punkt 5: Generationernes By: Godkendelse af byggeprogram for nye byrum og nyt plejecenter på Betty Nansens Allé

82.06.00-P20-25-16

Resume

Sagen omhandler godkendelsen af byggeprogrammet for et nyt plejecenter og nye byrum på Betty Nansens Allé.

Beslutning

Ældre- og Omsorgsudvalget

1. godkendte byggeprogrammet for 'Generationernes By: Etablering af nye byrum og nyt plejecenter på Betty Nansens Allé'
2. tog projektbeskrivelsen i øvrigt til efterretning, herunder tidsplan,
3. godkendte, at forvaltningen indhenter navne fra valggrupperne på medlemmer til bedømmelsesudvalget,
4. indstiller, at tildelingskriteriet vægtes med økonomi 30 % og kvalitet 70 %,
5. indstiller, at en forøgelse på 2,070 mio. kr. til grundkapitalindskud samt 5,600 mio. kr. til deponering vedr. servicearealet indarbejdes i 1. Finansielle orientering vedr. budget 2019 og
6. indstiller, at en forøgelse på 1 mio. kr. til inventar og montering samt de afledte driftsudgifter vedrørende faste udgifter, rengøring og flytning indarbejdes i Direktionens anlægsplan for 2019-22.
7. godkendte, at der etableres grovkøkkener og kvalitetskøkkener i alle afdelinger, jævnfør fokus på at sikre, at borgerne oplever en hjemmevant madlavning.

Balder Mørk Andersen og Sine Heltberg stemte imod pkt. 1 vedr. byggeprogram, idet man ønsker at opretholde Generationernes by ved at blande plejeboliger og familieboliger samt pkt. 7 vedr. køkkenfunktioner, idet der ønskes etableret et produktionskøkken samt grovkøkkener og kvalitetskøkkener.

Udvalget foreslår endvidere, at der afholdes møde i plejeboligforligskredsen forud for behandlingen i Magistrat og Kommunalbestyrelse.

Indstilling

Direktionen indstiller til Ældre- og Omsorgsudvalget og By- og Miljøudvalget,

1. at byggeprogrammet for 'Generationernes By: Etablering af nye byrum og nyt plejecenter på Betty Nansens Allé' godkendes,
2. at projektbeskrivelsen i øvrigt tages til efterretning, herunder tidsplan,
3. at medlemmer af Ældre- og Omsorgsudvalget og By- og Miljøudvalget udpeger medlemmer til bedømmelsesudvalget,
4. at tildelingskriteriet vægtes med økonomi 30 % og kvalitet 70 %,
5. at en forøgelse på 2,070 mio. kr. til grundkapitalindskud samt 5,600 mio. kr. til deponering vedr. servicearealet indarbejdes i 1. Finansielle orientering vedr. budget 2019 og

6. at en forøgelse på 1 mio. kr. til inventar og montering samt de afledte driftsudgifter vedrørende faste udgifter, rengøring og flytning indarbejdes i Direktionens anlægsplan for 2019-22.

Direktionen indstiller til Ældre- og Omsorgsudvalget,

7. at der etableres grovkøkkener og kvalitetskøkkener i alle afdelinger jævnfør fokus på at sikre, at borgerne oplever en hjemmevant madlavning.

Direktionen indstiller til By- og Miljøudvalget,

8. at den beskrevne parkeringsløsning godkendes som grundlag for udbuddet.

Sagsfremstilling

Baggrund:

Kommunalbestyrelsen besluttede den 27. februar 2017 (sag nr. 41) at etablere et plejecenter på Betty Nansens Allé nr. 16 med minimum 100 plejeboliger på den grund, hvor der i dag er pavilloner, der huser en daginstitution. Derudover besluttede Kommunalbestyrelsen at undersøge muligheder og forudsætninger for at gennemføre en udvidet byudvikling af området omkring Betty Nansens Allé.

Et nyt plejecenter på Betty Nansens Allé 16 (kaldet Betty 3) vil placere sig ind i et område, hvor der eksisterer mange planer og udviklingstiltag bl.a. udvikling af Betty Nansens Allé 57-61 (Betty 1) og Betty Nansens Allé 51-53 (Betty 2) – begge i samarbejde med FFB/KAB, ændret anvendelse af Domus Vista-centret, etablering af medborgercenter, Områdefornyelsen for Søndermarkskvarteret samt LAR-projekt på Betty Nansens Allé. Dertil er der udarbejdet en hydraulisk helhedsplan for området, der belyser potentialet for brug af LAR-løsninger i generationernes Byrum.

Kommunalbestyrelsen besluttede følgende målsætninger for projektet (KB 27.02.17, sag nr. 41):

- Hurtig og omkostningseffektiv realisering af den fastlagte plejeboligkapacitet.
- Etablering af en ejendom, der understøtter en fremtidig effektiv plejecenterdrift, herunder m. valgmuligheder ift. fremtidig driftsform.
- Etablering af en ejendom, der understøtter en fremtidig effektiv teknisk drift af bygninger/udearealer mv. (inkl. valgmuligheder ift. fremtidig driftsform) og herunder henset til sammenhænge med bygningerne på Betty Nansens Alle 51-53 og 57-61.
- En udviklings- og byggeproces, der i størst muligt omfang på kortere sigt bidrager til løsninger i lokalområdet, jævnfør den bystrategiske analyse, Frederiksbergstrategien, arkitektur, æstetik, mv. og ikke på længere sigt blokerer for yderligere udvikling.
- En fremtidig ejerskabsstruktur der bedst muligt understøtter en fortsat byudvikling i området omkring Nordens Plads/Betty Nansens Alle.

Magistraten godkendte den 28. august 2017 (sag nr. 359) et samlet idéoplæg for etablering af et plejecenter i regi af Generationernes By. Idéoplægget viste, at der var gode muligheder for at etablere ca. 120 plejeboliger, samt at der gennemføres en udvidet byudvikling af området med Generationernes Byrum i regi af en samlet landskabsplan, herunder etablering af nye byrum og bedre forbindelsesveje. Magistraten godkendte bl.a. følgende elementer fra idéoplægget, der er indarbejdet i byggeprogrammet:

- at plejecentret indrettes med ca. 120 (115-125) moderne plejeboliger af varierende størrelse svarende til et bruttoetageareal for hele plejecentret på ca. 7.700 m². Alle boliger er ét-rums boliger, der let kan opdeles med en fleksibel væg. Plejecentret bidrager med en forskelligartethed i boligmassen, herunder muligheden for lavere husleje end de seneste plejeboligbyggerier i kommunen.
- at der etableres udadvendte funktioner i plejecentrets stueetage i regi af Generationernes By, hvor fokus er på at supplere og ikke dublere eksisterende funktioner i området. Idéoplægget identificerede fire temaer, hvor det er oplagt at samarbejde omkring funktioner i området: bevægelse, café, terapi og butikker.
- at plejecentret udbydes som en totalentreprise, hvor der anvendes udbud efter forhandling.

- at der for at sikre det bedste projekt for området, gives den rigtige åbenhed i forhold til eksempelvis bebyggelsesprocent, etager og udnyttelse af byggeret på Betty Nansens Allé. Ligeledes, at tilbudsgiverne forholder sig til en række bindinger for området – eksempelvis sol, skygge, læ og vand, placering af Betty 2's skærmede haver og placering af Betty 1's parkeringspladser.
- at der arbejdes mod en DGNB certificering.
- at Frederiksberg Kommune som et alternativ til at bygge til flere målgrupper i samme fysik opnår den bedste interaktion af målgrupper ved at sammentænke målgrupper i området, samt ved aktivt at understøtte samspillet og synergien mellem Betty 1, Betty 2 og det nye plejecenter, Skolen og Medborgercentret i form af eksempelvis gensidig brug af faciliteter i bygningerne, brug af udearealer og byrum mv. Områdets målgrupper tænkes ind i brugen af såvel bygningen som byrum, der skal invitere til, at der dannes fællesskaber mellem unge, børn, seniorer og ældre.
- at der i de kommende faser vil blive foretaget en udredning af den rette løsning for parkering, da en sådan løsning er et vigtigt led i at skabe synergi mellem de forskellige faciliteter og i at skabe trykke om indbydende byrum, som kan samle områdets beboere. Ønske om at forvaltningen udarbejder en samlet robust helhedsplan for parkering, der understøtter dannelsen af et Generationernes Byrum.

Derudover godkendte Magistraten, at plejecentret opføres som et partnerskab, hvor FFB (KAB) opfører og ejer de almene plejeboliger på Betty Nansens Allé. Valget af FFB (KAB) blev foretaget på baggrund af en indledende markedsdialog med tre almene parter, jævnfør meddelelsepunkt (SOU 12.06.17, sag nr. 50). Der udarbejdes en betinget købsaftale mellem FFB (KAB) og Frederiksberg Kommune omkring køb af grund og etablering af plejecentret, der vil blive forelagt til politisk behandling medio 2018 på baggrund af valg af totalentreprenør ved godkendt licitationsresultat.

Magistratens behandling af idéoplægget er vedlagt som bilag.

Proces for udarbejdelse af byggeprogram:

Frederiksberg Kommune og KAB har i samarbejde udarbejdet et byggeprogram for etablering af det kommende plejecenter og en samlet landskabsplan for området.

KAB og Frederiksberg Kommune har tilrettelagt en proces med fokus på inddragelse af centrale samarbejdspartnere og videnspersoner for at sikre, at der etableres et udviklende og innovativt plejecenter med fokus på at sikre de bedste forudsætninger for en fremadrettet effektiv drift af plejecentret, og som danner rammen om et trygt og godt hjem for de kommende beboere. Konkret er der afholdt en temadag om fremtidens plejecenterdrift med repræsentanter fra blandt andet kommunale, selvejende og private plejecentre i både Frederiksberg og andre kommuner, deltagelse fra Dansk Teknologisk Institut, Ældresagen og andre plejefaglige aktører.

Byrummet skal styrke den interne infrastruktur i området med fokus på, at der skal være nem adgang og tilgængelighed for områdets beboere, ligesom det også skal være trygt og sikkert at færdes i byrummet for demente borgere. Det nye plejecenter er således en vigtig brik i udviklingen af 'generationernes byrum', og afsættet og rammerne for det er beskrevet i vedlagte bilag 1 'Udviklingen af Nordens Plads og Betty Nansens Allé' og indgår i byggeprogrammet. Der er afholdt en workshop blandt centrale aktører og interessenter i området med fokus på, hvordan plejecentret kan bidrage til at skabe byliv og understøtte relationer i nærområdet på tværs af generationer.

Byggeprogram:

Det nye plejecenter skal overordnet danne rammen for det gode liv for beboerne, hvor indretningen både rummer mulighed for at være privat samt skaber mulighed for at etablere lette og tilgængelige fællesskaber. Indretningen skal lægge op til at forstærke det hjemlige præg.

Plejecentret skal være et innovativt byggeri, hvor bygningsfysik, indretning og teknologiske hjælpemidler understøtter bl.a. et godt arbejdsmiljø og udvikling af rationelle og effektive arbejdsprocesser. I bilag 2 gennemgås hovedpunkter fra byggeprogrammet, der udmønter Magistratens beslutninger i september 2017, jævnfør ovenfor.

Det samlede udbudsmateriale ligger i Håndbiblioteket fra fredag kl. 10. Der vil frem mod annoncering blive arbejdet med en teknisk tilretning og endelig kvalificering af udbudsmaterialet.

Konkurrenceform - udbud med forhandling:

Projektet udbydes som en totalentreprise med efterfølgende udbud med forhandling (Magistraten 28.08.17, sag nr. 359) og hvor tilbuddene indeholder en visualisering af temaets projektforslag. Hermed bevarer FFB (KAB) og Frederiksberg Kommune indflydelse på projektet igennem projekteringsperioden, samtidig med at man med brug af totalentrepriseformen har mulighed for at definere og fastsætte anlægsøkonomien på et tidligt tidspunkt.

Udbud med forhandling giver FFB (KAB) og Frederiksberg Kommune mulighed for at gennemføre forhandlinger eller drøftelser med tilbudsgivere, med henblik på at forbedre indholdet af tilbuddet, så projektet tilpasses bygherres behov og økonomiske formåen.

Udbuddet indledes med en prækvalifikation, hvor der prækvalificeres 5 tilbudsgivere. De valgte tilbudsgivere skal herefter afgive et indledende tilbud og efterfølgende deltage i en eventuel forhandlingsfase, hvor der vil blive drøftet, hvordan bygherrens behov bedst opfyldes, og hvordan de indkomne optimeringsforslag kan indarbejdes.

Tilbudsgiverne afgiver herefter et endeligt tilbud, der skal vurderes af en bedømmelsesudvalg.

Bedømmelsesudvalg:

Bedømmelsesudvalget består af i alt 7 deltagere, hvor Kommunalbestyrelsen er repræsenteret ved 5 deltagere. Borgmesteren er formand, og relevante fagudvalg (Ældre- og Omsorgsudvalget og By- og Miljøudvalget) skal hver udpege to medlemmer til bedømmelsesudvalget. FFB's organisationsbestyrelse udpeger to medlemmer. Bedømmelsesudvalget understøttes af forvaltningen, KAB, rådgivere samt Ældrerådet og Handicaprådet.

Det bemærkes, at Betty 3 udbydes som udbud med forhandling, i modsætning til et traditionelt udbud med projektkonkurrence. Dette indebærer et krav om, at der foretages en evaluering med udgangspunkt i det aftalte tildelingskriterie og de underliggende delkriterier.

Tildelingskriterier:

Der anvendes som standard tildelingskriteriet ”bedste forhold mellem pris og kvalitet”.

Vægtningen mellem økonomi og kvalitet er i Frederiksberg Kommune fastlagt som en standard, hvor økonomi vægter 60 %, mens kvalitative forhold vægter 40 %.

Det anbefales, at eftersom der er tale om støttet boligbyggeri efter almenboligloven, hvor der på forhånd er defineret en fast økonomisk ramme, anvendes en anden vægtning af økonomi og kvalitet, jævnfør tidligere projekter af denne karakter og projektet vedr. Ingeborggården. Det anbefales, at tildelingen af projektet vil ske efter følgende kriterier nedenfor. Vægtningen af kriterierne kan indebære en fordyrelse af projektet.

- Økonomi (30 %)
- Kvalitet (70 %):
 - Arkitektur og funktionalitet (50 %)
 - Tid (10 %)
 - Organisation, bemanding, kvalitetssikring og idriftsættelse (10 %)

Processen for etablering af et nyt plejecenter i sammenhæng med en samlet landskabsplan:

Fase 1: Idéoplæg

- Er gennemført

Fase 2: Planlægning og programmering

- Godkendelse af byggeprogram januar 2018 i fagudvalg, Magistrat og Kommunalbestyrelsen.

Fase 3: Projektering

- Udbudsfase:
 - Bedømmelse og politisk godkendelse af vinderprojekter: August 2018
 - Godkendelse af betinget købsaftale: August 2018
 - Hovedprojektering, lokalplansproces og godkendelse af projekt: Juni 2019
 - Godkendelse af Skema A og B: oktober 2019

Fase 4: Byggeperiode

- Februar 2020 – juli 2021.

- Ibrugtagning august-september 2021.
- Indflytning fra november 2021
- Skema C – 2022.

Økonomi

Jævnfør Frederiksberg Kommunes masterplan for modernisering af plejeboliger 2016 var det oprindeligt målet at etablere 120-150 plejeboliger på Betty Nansens Allé, da Frederiksberg Kommune oplever et stigende behov for plejeboliger. Der blev derfor indledningsvist udarbejdet en bystrategisk analyse, der blandt andet skulle vise om det var muligt at etablere som minimum 100 plejeboliger på den pågældende grund på Betty Nansens Allé, hvilket dannede basis for beregningen af kommunens grundkapitalindskud, samt udgifter til deponering.

Magistraten godkendte efterfølgende den 28. august 2017 (sag nr. 359) i forbindelse med godkendelsen af det endelige idéoplæg, at der etableres ca. 120 plejeboliger på ca. 65 m², pr. bolig, i alt 7.700 m², jævnfør også Frederiksberg Kommunes masterplan for modernisering af plejeboliger 2017. På grund af usikkerhed om det konkrete projekts omfang blev de budgetmæssige forudsætninger ikke ændret i forbindelse med Budget 2018 (2019 - 2021). Den afledte konsekvens skal derfor nu indarbejdes i Budget 2019 (2020 – 2022). Da dette er 20 pladser og 700 kvm mere end oprindeligt forudsat ved godkendelsen af den bystrategiske analyse, betyder dette, at den samlede anskaffelsessum forøges og derved også det kommunale grundkapitalindskud, da dette forventes at udgøre 10 pct. af anskaffelsessummen. Forøgelsen vedrørende boligdelen udgør 2,070 mio. kr. og foreslås indarbejdet i 1. Finansielle orientering og efterfølgende i anlægsplanen for budget 2019-2022.

Tabel 1: Boligdel

1.000 kr.	2018	2019	2020	2021	i alt
Afsat grundkapitalindskud i budget 2018			20.699		20.699
Korrigeret grundkapitalindskud			22.769		22.769
Forskel			2.070		2.070

Det bemærkes at finansieringsprocenten jævnfør lov om almene boliger er 14 pct. kommunalt grundkapital. Der er i aftale om kommunernes økonomi for 2018 givet dispensation til, at alment boligbyggeri finansieres med 10 pct. grundkapital, men denne dispensation udløber med udgangen af 2018. Det må derfor forventes, at den kommunale grundkapital øges fra og med 2019, hvor merudgiften i givet fald vil blive indarbejdet i forbindelse med anlægsplanen for budget 2019 (2020-2022).

Service delen

Da etableringen af Betty 3 og den efterfølgende driftsaftale kan sidestilles med en kommunal anlægsopgave skal der deponeres svarende til anskaffelsessummen for servicearealerne. Udover deponeringen, afsættes 5 mio. kr. i 2021 til indkøb og montering af diverse inventar og større anskaffelser inden ibrugtagningen af servicearealerne ultimo 2021.

Økonomien ses forneden.

Tabel 2: Servicedel

1.000 kr.	2018	2019	2020	2021	2022	i alt
Anlægsudgifter (inventar og montage)						
Afsat til anlæg i budget 2018's overslagsår				5.000		5.000
Korrigeret inventar og montage				6.000		6.000
Deponering:						
Afsat til deponering i budget 2018	21.693	23.665	5.040			50.398
Korrigeret deponering	30.799	19.599	5.600			55.998
Forskel	9.106	-4.066	1.560			6.600

Da plejehjemmet øges med 20 pladser, stiger arealet til 1.925 kvm. Med en kvm. pris på 29.090 kr. betyder dette, at den samlede anskaffelsessum udgør 55,998 mio. kr. (eksklusive servicearealtilskud). Udover anskaffelsessummen, øges budgettet til inventar og montering også.

Forøgelsen vedrørende servicedelen udgør derved i alt 6,6 mio. kr. Heraf består forøgelsen af inventar og montering som stiger med 1 mio. kr. som foreslås indarbejdet i forslag til anlægsplan for budget 2019-22.

Udover ændringer i forhold til de oprindelige anlægsskøn, vil der også være driftsudgifter til plejecenterpladser, faste udgifter til leje af servicearealer samt rengøring og flytning af beboere fra andre plejehjem. Jævnfør nedenfor.

Driftsudgifter til plejecenterpladser

En plejehjemsplads koster i 2018 ca. 387.000 kr. årligt for pleje og omsorg. Der skal således afsættes driftsmidler svarende til 120 pladser fremfor oprindeligt 100 pladser. Den samlede ramme i forhold til plejeboligkapacitet følges løbende og tilpasses årligt, jævnfør også masterplan for plejeboligmodernisering. Driftsrammerne korrigeres derved i forhold til de gældende principper vedr. demografi- og kapacitetsregulering.

Faste udgifter, rengøring m.m.

Leje af servicearealerne samt el, vand, varme og grundbeløb til administration er faste udgifter og afsættes som særskilt bevilling og er derfor ikke en del af den faste demografi- og kapacitetsregulering, hvorfor disse samt udgifter til rengøring og flytning af beboere fra andre plejehjem foreslås indarbejdet i direktionens anlægsplan for budget 2019-22.

Bygherreleverancer er indeholdt i den samlede anlægssum, og er budgetlagt – med udgangspunkt i erfaringstal fra KAB og Frederiksberg Kommune. Bygherreleverancer indeholder bl.a. møblering af fælles udearealer, særlig møblering af boliger (eksempelvis plejesenge, motor og bomme til løftslifte etc.), møblering af boligernes fællesområder (møbler, inventar, udsmykning etc.), møblering af servicearealer (møblering, indretning af hhv. multisal og terapirum – genoptræning, inventar til teknisk serviceleder, skiltning), installering af IT, skalsikring af plejecentret (IT- og tyverisikringsanlæg), installation af IT-tekniske løsninger, velfærdsteknologi (teleslyngeanlæg, aktivt udstyr til alarmsystemer i boliger, vaske-tørre-toiletter etc.).

Som nævnt blev der ved projektets opstart indgået en partnerskabsaftale mellem FFB (KAB) og Frederiksberg Kommune, og drøftelserne om betingelserne i en kommende købsaftale blev indledt. Drøftelserne vil fortsætte i 2018 frem til der foreligger et konkret projekt således, at alle væsentlige forhold for at indgå en betinget aftale er til stede - for eksempel hvilke matrikler/dele af matrikler, som konkret sælges. Den betingede købsaftale vil blive forelagt til politisk behandling, forventeligt medio 2018 når der foreligger et licitationsresultat. Aftalen vil blandt andet været betinget af, at projektets skema A og skema B bliver godkendt, idet dette er forudsætninger for at byggeriet kan opføres som støttet alment byggeri.

Salgsprisen for grunden er endnu ikke fastsat og budgetlagt. Fastlæggelse af markedspris sker ved indhentning af to mæglervurderinger, hvor de krav og bindinger der indgår i projektet, indgår i vurderingen.

I øjeblikket, med det forelagte byggeprogram og herunder også projektets bidrag til at skabe "Generationernes byrum", arbejdes der med en købesum på mellem 15 og 21 mio. kr. for grund og byggeret. Det er en markant lavere salgspris pr. m2 byggeret end når byggegrunde på Frederiksberg sælges til private boligudviklere. Det skyldes at der fra Frederiksberg Kommunes side lægges en lang række bindinger på salget herunder, at køber skal bygge plejeboliger indenfor den almen boligramme til en i byggeprogrammet fastsat kvalitet, at køber skal bidrage til generationernes byrum på Nordens Plads og, at køber leverer inventar, udstyr og velfærdsteknologiske produkter/løsninger til plejecentret. Den endelige pris kan være lavere end de nævnte beløb, og kan ikke fastlægges før de konkrete forhandlinger er afsluttede. Udover forhandlingen beror prisen også på det endelige projekts udformning, placering på byggefeltet, markedskonjunkturerne mv.

Borgmesterpåtegning

Intet at bemærke.

Behandling

Ældre- og Omsorgsudvalget samt By- og Miljøudvalget den 22. januar 2018.
Magistraten den 19. februar 2018 og Kommunalbestyrelsen den 26. februar 2018.

Bilag

Bilag 1 Udvikling af området v. Nordens Plads og Betty Nansens Alle

Bilag 2 Byggeprogram for plejecenter på BNA (hovedindhold)

Bilag 5 - Magistratens behandling af idéoplæg 28.08.17

Punkt 6: Lukket

02.00.00-P20-1-16