

Sagsbeskrivelse

Boligselskabet Viva Bolig opfører 52 nye boliger som en udvidelse af Plejehjemmet Birkebo på Forchhammersvej. Det eksisterende plejehjem er fra omkring 2005 og består af 48 boliger fordelt på fem mindre enheder. Efter udvidelsen består plejehjemmet af i alt 100 boliger.

De eksisterende bolig- og servicearealer ejes af Viva Bolig. Aalborg Kommune bliver ejer af de nye servicearealer.

Det overordnede program for udvidelsen blev godkendt af Ældre- og Handicapudvalget 24. september 2014.

En ny lokalplan er under udarbejdelse for at kunne realisere projektet. Lokalplanen forventes godkendt i maj 2015.

Viva Bolig har tilkøbt udvalgte nabomatrikler, og der bliver arbejdet på at flytte vejadgangen ind til ”Tuborg grunden” til en matrikel længere nordpå.

Disponering

Det er vigtigt, at den eksisterende og den nye del af plejehjemmet kommer til at fungere som ét plejehjem - både i forhold til organisering og drift. Dette fremgår også af vedlagte dispositionsforslag.

Den eksisterende og den nye bygning bliver bygget sammen for at kunne skabe et åbent og imødekommende hus, hvor medarbejderne hjælper hinanden på tværs. Det medfører samtidig en bedre drift af plejehjemmet. Flere af de eksisterende boenheder bliver udvidet/udbygget med nye boliger og bliver dermed en del af nye og større boenheder. Plejehjemmet bliver fremover inddelt i fire større enheder på 21-24 boliger samt en mindre enhed for demente på 10 boliger. Beboerne med demens bliver, hvor de er i dag, for at sikre mest mulig ro for målgruppen.

Projektgruppen har besøgt de tre nyeste plejehjem i Aalborg Kommune - Lundbyesgade, Fremtidens Plejehjem og Vestergaarden. Gruppen har også været på besøg i Silkeborg for at se en prøvebolig/prototype med spændende nye løsninger. De bedste løsninger fra de fire besøg bliver indarbejdet i det nye byggeri. På grund af den stramme tidsplan bliver der kun anvendt kendt teknologi.

Teknikerne er i gang med at undersøge muligheden for en sensor-løsning, der på sigt også kan blive etableret i de eksisterende boliger. Desuden bliver der arbejdet på at etablere affaldssug, som hele plejehjemmet kan bruge. Endelig er der planer om at etablere IHC-styring som på Fremtidens Plejehjem.

Overskuelige ét-rums boliger er af stor betydning for nogle demente. Derfor er fleksibiliteten vigtig i byggeriet. De nye boliger kan både indrettes som ét- og to-rums boliger ved hjælp af en skillevæg, der kan fjernes uden værktøj eller huller i gulv og loft.

Der bliver knyttet køkken, grovkøkken og spiseplads til beboerne til boenhederne. Desuden bliver der etableret mindre opholdsarealer til beboerne ude i boenhederne.

Derudover bliver der etableret centralt placerede funktionsrum, som er fælles for hele plejehjemmet. Disse rum skal give de beboere, der ønsker det, muligheder for at deltage i forskellige arrangementer og aktiviteter. De skal give beboerne noget at gå til - og gå efter - og muligheden for at møde andre mennesker, som de fungerer socialt med.

Funktionsrummene giver også de frivillige mulighed for at udfolde sig sammen med beboerne. Der bliver ansat en ansvarlig for aktiviteterne, og én af opgaverne bliver bl.a. at være koordinator for de frivillige.

I dag har plejehjemmet en fællessal, der bruges rigtig meget - både af beboerne og til møder. Den eksisterende sal bliver efter ombygningen til en fælles central hovedindgang for plejehjemmet. Derfor er der ønske om at etablere en ny sal, der giver mulighed for større arrangementer for beboerne samt at afholde møder.

Udearealer

Efter tilbygningen sker der en fortætning på grunden. Der bliver arbejdet med at gøre udearealerne indbydende, så de "kalder på at blive brugt". Lokalsamfundet skal også kunne benytte nogle af udearealerne og dermed blive en del af livet på plejehjemmet. Der bliver lavet fælles terrasser i alle boenheder, så beboerne kan komme ud, uanset hvilken etage de bor på.

Der henvises til beskrivelsen i vedlagte dispositionsforslag, som projektgruppen anbefaler. **Bilag 1.**

Økonomi

Anskaffelsessummen for de 52 boliger bliver ca. kr. 93 mio. kr. inkl. moms, udregnet efter gældende rammebeløb for 2014 inkl. energitillæg for etagebyggeri (22.670 kr. pr. m²). De nye boliger bliver hver 78 m² samt får tilknyttet et fælleshusareal på 50 m² (under én m² pr. bolig). Fælleshusarealer tæller ikke med i størrelsen af boligen, når der regnes boligstøtte.

Der er afsat netto 8 mio. kr. til servicearealer. Inventar til servicedelen (500.000 kr.) er indeholdt i økonomien og servicearealtilskud på 2 mio. kr. er fratrukket. Servicearealerne forventes at udgøre ca. 500 m² brutto, svarende til knap 10 m² pr. bolig.

Foreløbige huslejberegninger

Forudsætninger for foreløbige beregninger:

Delvis indvendig vedligehold.

A: Enlig pensionist med alm. Folkepension plus ATP.=144.540+10.000= 154.540 kr.

B: Enlig bevægelseshæmmet med alm. Folkepension plus ATP =144.540+10.000= 154.540 kr.

Økonomi	m ²	Husleje pr. måned*	Boligyldelse	Nettoleje pr. måned.
A	78	6.872	4.818	2.054
B	78	6.872	5.691	1.181

*Hertil kommer forbrug

Der gøres opmærksom på, at beregningerne er lavet via www.borger.dk og er vejledende.

Tidsplan mv.

Detailprojektering	Februar- medio maj 2015
Godkendelse af lokalplan (BLU).	Maj 2015
Skema A godkendelse (BLU)	Maj 2015
Licitation	Juli 2015
Skema B/Økonomien	August - september 2015
Byggeperiode	Oktober 2015-november 2016.

Behandlingstidsplan:

ÆHU 14.01.2015

Bilag:

Bilag 1. Dispositionsforslag for 52 nye plejehjemsboliger ved Birkebo