**Ledelsessekretariatet**

**Dato: 17. februar 2015**

Sagsbehandler: vpgbu

# Notat

Dato: 17-02-2015

Kopi til:

Emne: Sjørup Ældrecenter

**Baggrund**
Sjørup Ældrecenter består af to leve-bo-miljøer med hver 10 plejeboliger, en bygning med 8 demensboliger, en bygning med administrationsfaciliteter og en bygning med aktivitetsfaciliteter. Demensboligerne er ikke tidssvarende og der er konstateret PCB i andre bygninger. På den baggrund blev der i 2012 iværksat en proces med det formål at belyse mulighederne for renovering af Sjørup ældrecenter.

**Politisk behandling**
Den 21. maj 2014 godkendte Byrådet efter indstilling fra Ældre- og Sundhedsudvalget:

- At renovering af Sjørup Ældrecenter igangsættes med en projektbevilling
- At der gives en anlægsudgiftsbevilling på 950.000 kr. til "kontoen Renovering af Sjørup Ældrecenter" med rådighedsbeløb i 2014 og
- At udgiften på 950.000 kr. i 2014 finansieres af det rådighedsbeløb, som er optaget på investeringsoversigten til renovering/udbygning af plejecentre.

På investeringsoversigten for 2014 – 2017 var der ved budgetforhandlingerne i 2013 afsat 3 mio. kr. i 2014, 5 mio. kr. i 2015, 5 mio. kr. i 2016 og 5 mio. kr. i 2017 til renovering og udbygning af plejecentre.

Beløbene i 2014, 2015 og 2016 var oprindelig tiltænkt renovering og udbygning af Sjørup Ældrecenter.

Ved budgetbehandlingen i 2014 blev de 5 mio. kr. i henholdsvis 2015 og 2016, svarende til 10 mio. kr. fjernet fra investeringsoversigten.

**Sjørup Ældrecenter i dag**
Bygningsmassen og ejerforholdene for så vidt angår Sjørup Ældrecenter fremgår af bilag 1 og kan beskrives som følger:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Bygning A | 1 Aktivitetscenter, der er nedlagt på grund af PCB-problematik | | Viborg Kommune |
| Bygning B | 8 Familieboliger | Blichersvænge | Sct. Jørgen |
| Bygning C | 8 demensboliger<br>Aktivitetscenter Egen | Skovbrynet | Viborg Kommune |
| Bygning D | 10 Ældreboliger | Kirsebærhaven | Sct. Jørgen |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | 10 Ældreboliger | Nybo | |
| Bygning E | Administrationen<br>5 boliger på første sal.<br>Boligerne er i dårlig forfatning og pt. Udlejet til landbrugselever m.m. | | Viborg Kommune |

De 8 demensboliger er ikke tidssvarende. De er præget af generel nedslidning og der har været flere tilfælde af vandskader og skadedyr. Hertil kommer, at badeværelserne er meget små.

Den 2. februar 2015 aflagde Arbejdstilsynet besøg på Sjørup Ældrecenter, hvor de mundtlig tilkendegav at de eksplicit vil forholde sig til badeværelserne. Kommunen afventer for nuværende Arbejdstilsynets tilbagemelding.

Endelig er der konstateret PCB i bygning A og Bygning C og Bygning E.

PCB er en af de farligste miljøgifte i verden. Det blev tidligere brugt i byggematerialer, men er i dag helt forbudt.

Viborg Kommune har sammen med boligselskabet Sct. Jørgen fået foretaget en grundig analyse af Rambøll, der viser at der i bygning A er massive forekomster af PCP både i bygningsdele og i indeluften. Koncentrationerne er af en sådan størrelse, at bygningen ikke må anvendes til arbejdspladser og/eller bolig. I bygning E er der "kun" registreret høje forekomster af PCB i facader og øvrige konstruktive bygningsdele I indeluften er der konstateret koncentrationer på ca. 100 nanogram PCB/$M^3$ – grænseværdien er på 300 nanogram PCB/m3. Der er således en vis afgasning til indeluften, men bygningen må fortsat anvendes som arbejdsplads, om end der skal ske en udskiftning og bortskaffelse af de inficerede bygningsdele indenfor en kort årrække. I bygning C er der også konstateret PCB i bygningsdelene og bygningen kan således ikke anvendes til andet formål selvom boligerne nedlægges.

Uanset om bygningerne på Sjørup Ældrecenter renoveres, rives ned eller bevares, vil der være behov for at håndtere PCB-problematikken.

**Etapeopdelt renovering og ombygning af Sjørup Ældrecenter.**
En arbejdsgruppe bestående af repræsentanter for Boligselskabet Sct. Jørgen og Viborg Kommune, herunder såvel repræsentanter fra Sjørup Ældrecenter og Forvaltningen har drøftet og indhentet input til renovering af Sjørup Ældrecenter. KPF arkitekterne har på vegne af arbejdsgruppen udarbejdet vedhæftede dispositionsforslag.

I henhold til dispositionsforslaget ønskes bygning A og C nedrevet. Bygning B rives ned og genopbygges delvist på den eksisterende sokkel og de nuværende 8 demensboliger rives ned og erstattes af 10 nyopførte plejeboliger målrettet demente. Udover demensboligerne etableres nye servicearealer ligesom den nuværende administrationsbygning ombygges og renoveres. Det betyder konkret, at bygning D bevares, medens Bygning E bygges om.

De ændrede økonomiske forudsætninger taget i betragtning har arbejdsgruppen tænkt en etapeopdeling af ombygningen.

*Etape 1*
Etape 1 omfatter nedrivning af bygning A og bygning B samt opførsel af en ny boligfløj på denne placering, herunder opførsel af 10 plejeboliger og nyt serviceareal i tilknytning til boligerne.

Den samlede anlægsøkonomi for Viborg Kommune udgør 5 mio. kr. jfr. nedenstående:

| **Udgifter** | **Kr.** |
|---|---|
| Grundkapital indskud 10 nyopførte plejeboliger | 1.700.000 |
| Opførsel af nyt serviceareal i tilknytning til boliger - håndværkerudgifter | 1.760.000 |
| Grundkøb serviceareal | 220.000 |
| Nedbrydning af bygning A inden ombygning af grund | 800.000 |
| Projektering, udlæg mv indtil dato | 110.000 |
| Udarbejdelse af miljørapport mv | 122.000 |
| Inventar servicearealer | 50.000 |
| Intern bygherrerådgivning 4,0 % | 200.000 |
| Øvrige omkostninger | 38.000 |
| I alt udgifter for Viborg Kommune – etape 1 | 5.000.000 |

Da der på investeringsoversigten 2015 - 2018 kun er disponeret med 3 mio. kr. til ombygning og renovering, hvoraf der allerede er bevilget 950.000 kr. til Sjørup Ældrecenter vil det være nødvendigt at afsætte yderligere 2 mio. kr. på investeringsoversigten for 2016 – 2018.

*Etape 2*
Etape 2 vil bestå af nedrivning af bygning C samt første etage af bygning E henholdsvis opførsel af Dagcenter Egen til erstatning af det eksisterende dagscenter som i dag er placeret i Bygning C. Den forventede anlægsøkonomi for Viborg Kommune for etape 2 vil være på 13 – 15. mio. kr.

**Økonomi og iværksættelse af renovering**
*Iværksættelse*
Hvis Ældre- og Sundhedsudvalget ønsker etape 1 iværksat med byggestart i 2016 skal der i tillæg til de 3 mio. kr. der er afsat på investeringsoversigten i 2014 afsættes yderligere 2 mio.kr. i 2016. Det betyder konkret, at Ældre- og Sundhedsudvalget skal rejse dette som et ønske i forbindelse med budgetlægningen for 2016 – 2018.

*Servicearealtilskud*
I forbindelse med opførelse af almene plejeboliger er det muligt at få et statstilskud på 40.000 kr. pr. bolig til opførelse af serviceareal, dog maksimalt 60 % af udgiften til opførelse af servicearealet. Det vil derfor være muligt at få 400.000 kr. i tilskud i forhold til 10 nye boliger. Der er ikke udbetalt servicetilskud for de eksisterende 20 boliger i bygning D, hvorfor der i tillæg til de 400.000 kr. kan gives et tilskud på

800.000 kr. svarende til i alt 1.200.000 kr. Det forudsætter imidlertid, at den samlede udgift til servicearealer bliver 2 mio. kr.

*Scenarier for iværksættelse og økonomi*
Med afsæt i ovenstående kan der formuleres følgende tre scenarier for ombygning af Sjørup Ældrecenter i samarbejde med Sct. Jørgen.

- *Scenarie 1*, hvor etape 1 gennemføres i 2016, medens etape to gennemføres umiddelbart derefter i 2017/2018
- *Scenarie 2*, hvor etape 1 gennemføres i 2016 og etape 2 ikke gennemføres inden for en overskuelig årrække. Det betyder, at det er er nødvendigt at bevilge penge til nedrivning af bygning C, samt renovering af tag og facader på bygning E, da der i begge bygninger er en påtrængende PCB-problematik, der skal håndteres.
- *Scenarie 3*, hvor hverken etape 1 eller 2 gennemføres. Det betyder, at det er nødvendig at bevilge penge til nedrivning af bygning A og bygning C samt renovering af tag og facader på bygning E, da der er en PCB-problematik i alle bygninger, der fordrer handling.

*Scenarie 1*
Scenarie 1 betyder – som ovenfor beskrevet - at det er nødvendigt at afsætte 2 mio. kr. på investeringsoversigten til gennemførelse af etape 1 i 2016 og at der afsættes 13 – 15 mio. kr. på investeringsoversigten i overslagsårene til gennemførsel af etape 2. Det medfører også, at der kommer en indtægtsbevilling på 1,2 mio. kr. i 2016 som konsekvens af servicearealtilskuddet.

Efter ombygningen vil man have et opgraderet plejecenter med 20 almene plejeboliger og 10 boliger til demente samt et dagscenter.

Scenarie 1 må forventes at have nogle afledte driftsudgifter, idet det må forventes at de faktiske driftsudgifter i det væsentligste vil være i overensstemmelse med de eksisterende.

*Scenarie 2*
Scenarie 2 betyder – som ovenfor beskrevet - at det er nødvendigt at afsætte 2 mio. kr. på investeringsoversigten til gennemførelse af etape 1 i 2016 og at der afsættes 4 – 5 mio. kr. i overslagsårene til nedrivning af bygning C og renovering af tag og facader på bygning E. Der vil fortsat komme en indtægtsbevilling på 1,2 mio. kr. i 2016 som konsekvens af servicearealtilskuddet.

Efter ombygningen vil man have et opgraderet plejecenter med 20 almene plejeboliger og 10 boliger til demente, men ikke et dagcenter.

Scenarie 2 har en række afledte driftsudgifter, idet det må forventes at de er relativt lavere end tilfældet er i dag, hvor der er et dagscenter.

*Scenarie 3*
Scenarie 3 betyder at det er nødvendigt at afsætte 5 – 6 mio. kr. på investeringsoversigten i overslagsårene til nedrivning af bygning A og C og renovering af tag og facader på bygning e. Der vil ikke komme en indtægtsbevilling på 1,2 mio. kr. i 2016 som konsekvens af et servicearealtilskud.

Efter nedrivning vil man have et plejecenter med 20 almene plejeboliger, ingen demensafsnit og intet dagcenter.

Scenarie 3 har en række afledte driftsudgifter, idet det må forventes, at de er relativt lavere end tilfældet er i dag, hvor der er 8 demensboliger og et dagscenter på Sjørup Ældrecenter.

Det bemærkes at uanset hvilket scenarie Ældre- og Sundhedsudvalget vælger vil renovering og ombygning finde sted under forudsætning af Landsbyggefondens godkendelse og inddragelse.