

Nytt vård- och omsorgsboende

Ärendebeskrivning

Utifrån avsiktsförklaringen mellan Region Örebro län, Länsgården Fastigheter AB och Hallsbergs kommun har arbetet med att planera för ett nytt vård- och omsorgsboende genomförts. Efter att en upphandling genomförts avseende totalentreprenör för byggnationen ska erforderliga beslut tas för igångsättning såsom projektavtal och entreprenörskontrakt.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att besluta om att entreprenörskontrakt och överlåtelseavtal tecknas samt att projektavtal med Länsgården Fastigheter AB tecknas.

Ärendet

För att möta framtidens behov av äldreboende tecknades i december 2016 en avsiktsförklaring mellan Region Örebro län, Länsgården och Hallsbergs kommun. Kommunens nuvarande boende Kullängen är inte ändamålsenligt utifrån dagens behov av vård och omsorg. Ett nytt boende kan möta framtida krav på säkerhet och funktionalitet och även möta ett ökat behov av antal platser. Avsiktsförklaringen innebär ett nytt boende med fortsatt lokalisering i anslutning till vårdcentralen för skapa möjlighet för utveckling av en nära och effektiv hälso- och sjukvård samt äldreomsorg. Ett center för hälsa, vård och omsorg bidrar till att stärka hyresgästers omsorg och förutsättningen för ökad självständighet men även till en ökad effektivitet för invånare och verksamheter. Det finns många fördelar med att samlokalisera flera platser på vård- och omsorgsboende med regionens verksamhet vilket överensstämmer med kommunens och regionens ambitioner att utveckla en för invånarna nära, kvalitativ och effektiv hälso- och sjukvård.

Länsgården Fastigheter AB bygger ett nytt vård- och omsorgsboende som hyrs av Hallsbergs kommun. Det nya boendet ska kunna möta framtidens krav på innehåll, utformning och teknik. Med ett utökat samarbete mellan Regionen och den kommunala hälso- och sjukvården kan nya möjligheter tillvaratas i lokalplanering.

Efter tecknandet av avsiktsförklaringen har projekt- och samverkansgrupper träffats regelbundet för fortsatt planering. Kommunstyrelsen har beslutat om ett lokalprogram som i grund beskriver de krav kommunen har på fastigheten så att byggnaden utformas på bästa sätt utifrån behov, framtida arbetssätt och svarar upp mot lagstiftningar. Utifrån lokalprogrammet har en ändamålsenlig och effektiv fastighet ritats. Byggnaden omfattar totalt 128 lägenhet med 16 avdelningar och 8 lägenheter per avdelning.

Hösten 2018 upprättades ett samverkans- och ombudsavtal i syfte att reglera fortsatt ansvarsfördelning. Avtalet avser samverkan kring planering av byggprojektet och ansvar i upphandlingsförfarandet. En upphandling har genomförts och efter utvärdering har en byggtreprenör utsetts.

Nästa steg är nu att fatta beslut om att teckna projektavtal med Länsgården och entreprenadkontrakt och avtalsöverlåtelse av kontraktet till Länsgården och därmed kan byggstart verkställas. Genom avtalsöverlåtelsen övergår ansvaret för projektet i dess helhet till Länsgården som byggherre. Projektavtalet förbinder Hallsbergs kommun att, när byggnationen är färdigställd, teckna hyresavtal med Länsgården Fastigheter AB. Hyran baseras på den totala projektkostnaden som inte kan fastställas i nuläget utan först när byggnaden är färdigställd. För närvarande finns en indikativ

hyresnivå. Länsgården kommer att ansöka om stöd enligt SFS 2016:848 statligt stöd för att anordna och tillhandahålla bostäder för äldre. Om stödet beviljas reduceras den totala projektkostnaden i motsvarande mån.

Kommunens arbete fortsätter med att utreda och utforma arbetssätt och val av teknik för hur en kvalitativ och effektiv omsorg ska bedrivas i det nya boendet vilket kommer att påverka den slutliga driftkostnaden.

Fakta:

Alla beräkningar är gjorda i 2021 års intäkts- och kostnadsnivå, vilket innebär att en årlig uppräknings med 2,5 procent på lönekostnaderna och 2,0 procent på övriga kostnader har inräknats.

Det nya vård- och omsorgsboendet omfattar 128 platser. Av dessa är 37 en utökning och 91 en ersättning av platser på nuvarande Kullängen, Regnbågen och Nytorosgatan 20.

Entreprenadkontraktet för byggnationen omfattar kontraktssumman 234,2 mnkr medan totalkostnaden för projektet beräknas till 325 mnkr.

Hyreskostnaden baseras på totala projektkostnaden vilken fastställs efter att entreprenaden har färdigställts. Den totala årshyran beräknas för närvarande till 21,9 mnkr. Från detta kan cirka 2,8 mnkr i moms dras bort. Nettohyran blir då 19,1 mnkr. Lägenhetsytan med bostadskomplement är 7 252 kvm och verksamhetslokalerna är 3 025 kvm. Total boendeyta uppgår då till 10 277 kvm. Nettokostnad per kvm blir då 1 860 kr.

De ökade hyreskostnaderna uppgår preliminärt till 12,7 mnkr medan de ökade hyresintäkterna för lägenheterna uppgår till 4,2 mnkr. Detta innebär en nettoökning för hyrorna på 8,5 mnkr.

Exklusive hyran blir driftskostnadsökningen för 37 nya platser 20,9 mnkr. Detta är i samma nivå som nuvarande driftskostnader på Kullängen, Regnbågen och Nytorosgatan 20.

Den kalkylerade årliga kostnadsökningen totalt (hyra och drift) beräknas för närvarande till 29,4 mkr.

Finansieringen av det nya vård- och omsorgsboende behöver ske genom ett flertal olika åtgärder. En avgörande faktor är det effektiviseringsarbete som behöver genomföras och har påbörjats i planeringen inför kommande års budgetarbete.

Den slutliga bemanningen kommer att utredas och utvecklas i samband med planering av arbetssätt och nyttjandet av ny teckning vilken är en pågående utveckling och därmed en osäkerhet i en bedömning av driftkostnader. Driftkostnaden kan även variera beroende på utvecklingen av framtida beläggning och omvårdnadsbehov. Det nya boendet öppnar upp för ett mer flexibelt nyttande utifrån aktuell efterfrågan och behov.

KOMMUNSTYRELSEFÖRVALTNINGEN

Lena Fagerlund
Kommundirektör

Ulrika Lindberg
Lokalstrateg