

Arbejdsgruppen Bygningsmæssig kapacitet og kvalitet

Oplæg til Midtvejs workshop

20. september 2021

Uddybet kommissorium

Den bygningsmæssige kapacitet og kvalitet skal analyseres med henblik på at identificere tekniske og faglige udfordringer i forhold til kapacitet og kvalitet i den eksisterende bygningsmasse. Analysen skal også kunne bidrage til at identificere udviklingsmuligheder i den nuværende bygningsmasse.

Dataindsamling

- Bygningernes nuværende anvendelsesformål/indhold
 - *Bolig/botilbud, dagtilbud, serviceareal, administration mv.*
- Bygningernes kapacitet
 - *m² (Vi har ikke set på antal pladser mv.)*
- Bygningernes udnyttelsesgrad
 - *I forhold til kapacitet*
- Bygningernes standard/kvalitet bygningsmæssigt
 - *CKE vurdering kombineret med lokal vurdering*
- Bygningernes og indholdets(ydelsens) juridiske grundlag
 - *Kommunalt ejet/ejet af boligselskab og ydelsens lovgrundlag*
- Bygningernes kvalitet/egnethed i forhold til nuværende anvendelse
 - *Den lokale social faglige vurdering.*
 - *Der er ikke pt. vurderet evt. andre anvendelsesmuligheder end nuværende)*

I analysen sammenholdes data med henblik på at identificere tekniske og faglige udfordringer samt udviklingsmuligheder i den eksisterende bygningsmasse.

De foreløbige resultater af analysen kan vises under følgende temaer:

- Bygningskapacitet
- Tekniske udfordringer
- Faglige udfordringer

I de 100 % kommunale rammer:

- Kapaciteten så godt som udnyttet – der er få ledige m² og heldigvis koncentreret på få adresser.
 - Kastaniegården
 - RV 69 stuen (Midlertidig hyggestuen/Udlejes til Toften)
- Flere steder er der mangel på kapacitet (behov for flere m² i kommunale rammer)
 - CPUS væresteder (plads til borgere)
 - CPUS Sorøvej (plads til borgere og personale)
 - ACV (plads til skole og enkeltmandstilbud)
 - CSU (Nørrevangsskolen) (Plads til hjælpemidler og møder med borgere – særskilt projekt med salen)

I den almene boligmasse:

- Øget tomgangsproblematik flere steder hos SPS.
 - Park Allé har pt. største udfordring
 - Kobling til driftsøkonomi, da tomgangshuslejen belaster driften af det sociale tilbud.
- CPUS Århusvej 2B
 - Særskilt proces – hvor ACV flytter borgere ind.

De kommunale rammer

Generelt er bygningerne i god stand.

- Enkelte bygninger udfordringer på klimaskærm
 - Under middel stand: RV 83, 93, 93A
 - Middel stand: RV 49, 51, 103, Parkvej 28, Holbækvej 16 og Bag Stadion 11.
- Udfordring at flere botilbud efter servicelovens § 108 har utidssvarende boliger.
 - ACV - RV 49, 61, 65 og 85
 - SPS – RV 69 stuen
 - CPUS Østergården
- Udfordring som følge af arbejdsmiljø krav.
 - VASAC Kulturhuset – manglende lyddæmpning mv.

Den almene boligmasse

Generelt er bygningerne i god stand.

- De almene boliger er udfordret i begrænsede servicearealer.
- Vejsgården har efter 7 år stadig uløst byggesag med utætte døre og vinduer.

De kommunale rammer

- Det er en faglig udfordring, som bemærkes fra Social Tilsyn Øst, når § 108 botilbud sker i utidssvarende rammer, idet der er tale om længerevarende botilbud for borgerne.
 - ACV - RV 49, 61, 65 og 85
 - SPS – RV 69 stuen
 - CPUS Østergården
- Der er faglige udfordringer for i form af egnetheden til aktivitets- og samværstilbuddene i følgende rammer:
 - ACV - RV 83 parterre
 - SPS – Næstvedvej 15
- Udfordringer for aflastningen/børnetilbud
 - SPS – Anne Marievej og Pilagervej – ikke optimalt.

Den almene boligmasse

Generelt passer boliger til målgruppen af handicappede.

- Vigtigt at bemærke at de enkelte boafdelinger blev indrettet til specifikke målgrupper.
- De begrænsede servicearealer giver udfordringer for personalet – manglende plads til personale og hjælpemidler.
- Indretning af fællesarealer udgør enkelte steder udfordring

Opgaven: Identificere faglige muligheder i forhold til kapacitet og kvalitet i den eksisterende bygningsmasse.

Hvor der er en udfordring er det potentielt en mulighed

Når vi forlader utidssvarende § 108 – så er der ny fremtidig mulighed:

Eks. ACV flytter borgere fra utidssvarende § 108 til Århusvej

- ACV påtænker at indrette dem til enkeltmandstilbud efter § 108.
- Eks. Kobling til fremtidens behov – hvor mange § 108 pladser.

- Kan vi finde løsninger på tværs af de eksisterende rammer?
 - Kobling til fremtidens behov – Brug for at CHP i fællesskab prioritere en strategisk anvendelse, når der er ledige bygninger? Samt som indspark til CKE.
- Har CHP området brug for en samlet drøftelse af lokalisering af tilbuddene geografisk?

Helt særlig fokus, som kræver yderligere analyse:

- Udfordringer er identificeret i de lovmæssige rammer på almenboliglovs området.
- Samdrift med Center for Sundhed og Ældre – også kobling til fremtidens behov.

Spørgsmål

