

Bilag 2 til Helhedsplan vedr. Strandvænget

Rokadeplanalternativer

Arbejdsgruppen har gennemgået 6 forskellige alternative rokadeplaner. De 6 alternativer har forskellige udgangspunkter som etapestart:

1. at første etape er flytning til Engbo's nybyggeri (ingen pavillonby til midlertidig genhusning)
2. at beboerne i afdeling 3+3a flytter i pavillonby
3. at beboerne i hus 15-16 flytter i pavillonby
4. at beboerne i hus 17-18 flytter i pavillonby
5. at beskæftigelsen flytter i pavillonby og
6. at beboerne i annekserne flytter i pavillonby

De seks alternativer kan vurderes på disse tre parametre:

- antal flytninger
- samlet gennemførelsestid
- samlet pris

Alt andet lige ønskes, at så få personer som muligt skal flytte mere end én gang. Hvis nogen er nødsaget til at flytte flere gange, bør det være beboere som kan magte dette.

Endvidere ønskes, at den samlede byggeperiode af hensyn til beboere og personale bliver så kort som muligt. Regnet fra juni 2010 giver alternativ 1 en gennemførelsestid på ca. 7 år (eller ca. 6 år såfremt det i planlægningen forudsættes, at Børnehusenes pladsantal reduceres, således at afdelingen vil kunne være i bygning 7-8-9). De øvrige alternativer kan under samme forudsætning gennemføres på ca. 5 år eller hurtigere.

Vedr. samlet pris: Renovering af Strandvænget koster som udgangspunkt det samme i alle 6 alternativer, dog med afvigelser som følge af pavillonbyens udstrækning og længden på den samlede gennemførelsestid. Alle 6 alternativer vil kunne gennemføres inden for de afsatte 250 mio. kr. Det bemærkes, at eventuelle anlægsudgifter som følge af ændringer i fællesfunktionernes omfang og placering **ikke** er indregnet. Alle alternativer finansieres på samme måde og afskrives lineært over taksten i 30 år. Afskrivningen på den enkelte bygning pålignes den institution, som anvender bygningen. Udgifter til pavillonby (etableringsudgift fratrukket salgsindtægt efter brug) afskrives og forrentes dog kun over 5 år og fordeles på alle de deltagende institutioner.

Alternativ 1 - flytning til nybyggeriet:

Kun alternativ 1 kan gennemføres uden at nogen er nødsaget til at flytte mere end én gang. Hvis der laves en løsning med pavillonby vil den samlede tid blive kortere, men samtidig vil nogen skulle flytte to gange.

Tid for gennemførelse er ca. 7 år (eller ca. 6 år såfremt det i planlægningen forudsættes, at Børnehusenes pladsantal reduceres, således at afdelingen vil kunne være i bygning 7-8-9 – se nærmere herom i afsnit 7.6).

Udgiften er den laveste for de undersøgte alternativer, nemlig i alt ca. 237 mio. kr., idet prisen skønnes til 236½ mio. kr. i faste priser, idet man i forhold til de øvrige alternativer sparer udgifter til etablering af pavillonby. Til gengæld får man en merudgift på ca. ½ mio. kr. i indeksering (løn- og prisfremskrivning) som følge af den længere gennemførelsesperiode (forudsat en stigning på 2 % årligt.)

Alternativ 2 - flytning af afdeling 3+3a:

De 12 meget svage beboere vil skulle flytte to gange: Første gang til pavillonbyen og derefter til deres vedvarende boliger som afslutning på den samlede rokadeplan.

Tid for gennemførelse er ca. 4½ år såfremt det i planlægningen forudsættes, at Børnehusenes pladsantal reduceres, således at afdelingen vil kunne være i bygning 7-8-9.

Udgiften er den næstlaveste for de undersøgte alternativer, nemlig i alt ca. 241 mio. kr.

Alternativ 3 - flytning af hus 15-16:

De 15 ret svage beboere vil skulle flytte to gange: Først til pavillonbyen og derefter til deres vedvarende boliger som afslutning på den samlede rokadeplan.

Tid for gennemførelse er ca. 5 år under samme forudsætning som nævnt ovenfor.

Udgiften anslås til i alt ca. 244 mio. kr. incl. en lille indeksering i forhold til de alternativer, der kan gennemføres hurtigere.

Alternativ 4 - flytning af hus 17-18:

De 14 beboere er alle udad reagerende og der er derfor brug for god plads på grund af deres handicap og adfærd. Beboerne vil skulle flytte to gange: Først til pavillonbyen og derefter til deres vedvarende boliger som afslutning på den samlede rokadeplan. Pavillonbyen vil kunne indrettes, således at beboerne får bedre fysiske fællesfaciliteter end nu.

Tid for gennemførelse er ca. 4 år under samme forudsætning som nævnt ovenfor.

Rokadeplanen for dette alternativ er yderligere bearbejdet, idet en ekstra afdeling vil kunne indgå i den første renoveringsfase, hvilket i høj grad forbedrer tidsplanen, som dermed forventes at kunne reduceres med ca. ½ år til i alt ca. 3½ år.

Udgiften anslås til i alt ca. 243½ mio. kr.

Alternativ 5 - flytning af beskæftigelsen:

I lighed med alternativ 1 er der ingen beboere, som nødsages til at flytte mere end én gang. Men i dette alternativ skal beskæftigelsen først flytte i pavillon og derefter til den vedvarende placering som afslutning på den samlede rokadeplan.

Beskæftigelsen i Påfuglen er på ca. 1000 m². Hertil kommer afdelingen Askvej (som skal fraflyttes senest samtidig med at Engbo's nybyggeri i Kerteminde tages i brug). Østerhuses arealbehov til en eventuel pavillonby vil være ca. 1100 m², hvilket vanskeligt vil kunne indpasses på det til rådighed værende areal.

Tid for gennemførelse er ca. 5 år under samme forudsætning som nævnt i alternativ 1-3.

Udgiften anslås til i alt ca. 246 mio. kr. incl. en lille indeksering i forhold til de alternativer, der kan gennemføres hurtigere.

Alternativ 6 - flytning af annekserne:

Af hensyn til eventuelt behov for at justere på antal boliger i den sidste del af planen er det næppe hensigtsmæssigt at starte med ombygning af annekserne. Det er disse bygninger, som ifølge indhentet valuarudtalelse lettest vil kunne sælges fra. Samtidig vil disse bygninger kunne fungere som "buffer" såfremt der ikke sker den forventede nedgang i det samlede beboerantal.

Pris og tid for dette alternativ er således ikke beregnet.