



**Dato:** 18-03-2021

**Sagsnr:** 27.42.00-P00-1-20

**Plan og Projektstab**

**Masterplan for modernisering af plejeboliger 2021**

## 1. Indledning

Kommunalbestyrelsen besluttede i december 2006 at gennemføre en grundlæggende modernisering af plejeboligerne i Frederiksberg Kommune. Moderniseringen af plejeboligerne gennemføres på den baggrund efter en politisk vedtaget masterplan, der siden vedtagelsen i 2006 er revideret løbende ca. én gang årligt.

Masterplanen har i hele perioden været med til at understøtte tankerne bag Bæredygtigt Frederiksberg inden for rammerne af social, økonomisk og miljømæssig bæredygtighed.

Masterplanen har en central rolle i at understøtte intentionerne i Bæredygtig Frederiksberg, hvor fokus er på at udvikle kernevelfærd, by og miljø som understøtter et godt og udviklende liv for borgerne på Frederiksberg – både nu og i fremtiden. Dette er både med henblik på at sikre tidssvarende plejeboliger og kapacitet, der sikrer borgerne en plejebolig, når de ikke længere kan klare sig i eget hjem. Men også med henblik på at støtte aktivt op om udviklingen af lokalområdet og byen.

Masterplanen består af to grundlæggende spor:

1. **Modernisering** med fokus på udfasning af utidssvarende plejehjem for at styrke kvalitet, faglighed og økonomi til gavn for den enkelte borger. Dette realiseres enten ved at modernisere eksisterende plejehjem eller ved at bygge nyt, hvor det ikke er muligt at modernisere den eksisterende bygning.

Målet er at sikre tidssvarende plejeboliger for alle borgere, der har behov for omfattende døgndækkende pleje og omsorg. Dette indbefatter eksempelvis bad i alle boliger, ny teknologi, styrkede arbejdsmiljøforhold, gode tilgængelighedsforhold, ægtefælleboliger samt gode udearealer.

2. **Kapacitet** med fokus på den fremadrettede fleksible planlægning af plejeboligkapaciteten, med udgangspunkt i fremskrivningen af behovet for plejeboliger.

Masterplanen omfatter modernisering eller nyetablering af 12 plejecentre. Indtil videre er Dronning-Marie Centret, Kastanjehaven, OK-Lotte og Akaciegården blevet moderniseret. Flintholm og Nimbus er nyetablerede. Der er igangværende moderniseringsprojekter for Ingeborggården, Kong Frederik IX's Hjem (der indflyttes i Betty 3) og Søndervang, ligesom projekterne alle tilvejebringer ny kapacitet. Østervang og OK-Centret Prinsesse Benedicte indgår ikke i moderniseringsplanen, da de opfyldte kravene til moderne plejeboliger forud for ændringen af lovgivningen.

Søster Sophies Minde og Betaniahjemmet moderniseres ikke som en integreret del af masterplanen, hvorfor der skal findes nye løsninger. (jævnfør masterplanens kapitel 7 og 8). Betaniahjemmets kapacitet erstattes i projektet på Hospitalsgrunden, mens Diakonissestiftelsen som noget nyt ikke ønsker at modernisere eller bygge yderligere plejeboliger, hvorfor der skal findes en erstatning for den kapacitet som der hidtil har været planlagt efter.

Moderniseringsprojekterne har i en årrække udgjort det bærende og drivende spor i masterplan med målsætningen om snarest muligt at udfase de sidste af kommunens utidssvarende boliger. Med de seneste års stødt stigende efterspørgsel har der imidlertid været et tiltagende fokus på kapacitetssporet i masterplanen. Derfor har man eksempelvis i de seneste projekter haft fokus på (og succes med) at kombinere såvel modernisering som kapacitet i løsningerne. For at styrke den langsigtede planlægning af kommunens kapacitet er prognoseperioden derfor også udvidet med denne masterplan fra at dække et 10-årigt - til at dække et 14-årigt perspektiv.

Frederiksberg Kommune befinder sig derved i en proces, hvor man gennem de sidste år gradvist er ved at overgå fra en moderniseringsplan til en ren kapacitetsplan. Således indeholdt masterplanen sidste år en konkret løsning for de resterende projekter, der kunne sikre, at det sidste moderniseringsprojekt kunne afsluttes i 2026.

Dette skift fra moderniserings- til kapacitetsfokus er imidlertid rykket nogle år længere ud i fremtiden som følge de seneste ændringer i projekterne, primært Diakonissestiftelsens ønske om ikke at bygge nye plejeboliger.

## 2. Bæredygtigt Frederiksberg

Med Bæredygtigt Frederiksberg er der blevet formuleret en tydelig retning for udviklingen af kernevelfærden i Frederiksberg Kommune, ligesom Frederiksbergstrategiens og kommunens arbejde med FN's 17 Verdensmål sætter retning for kommunens ambitioner. På ældreområdet sætter kommunens ældre- og værdighedspolitik mere specifikt retningen for de kommunale indsatser, der er nødvendige for at sikre borgerne et godt og værdigt ældrelev. Plejeboligmasterplanen er således implementeringen af det strategiske sigte og omsætter ambitionerne til konkret udvikling af plejeboligområdet.

Udviklingen af plejeboliger er med til at sikre en by for alle – for alle generationer, og investere med omtanke til de nuværende og fremtidens behov på området. Masterplanen kobler sig dermed særligt til Bæredygtigt Frederiksberg-temaerne 'Byen for alle' og 'Investeringer i fremtiden'.

Masterplanen sikrer vejen til, at den enkelte borgers behov for gode tidssvarende boliger tæt på netværk og dagligdag tilgodeses. Men byggerierne har også betydning for den lokale kontekst, der bygges i. Det er derfor nærliggende at tænke plejeboligerne som en faktor i den lokale byudvikling, der kan være med til at løfte et nærområde med trygge, grønne og klimavenlige byrum som ramme for hverdagslivet, og et godt lokalmiljø for plejecenterets beboere, ansatte og naboer. Plejeboligbyggeri skal selvsagt være en fornuftig investering i fremtiden. Derfor er det vigtigt at bygge videre på erfaringer fra tidligere, gøre sig umage fra start, tænke i synergi gennem fælles faciliteter og fleksibelt byggeri med mulighed for omdannelse til fremtidens behov. Der skal med andre ord tænkes bæredygtighed, både **socialt**, **økonomisk** og **miljømæssigt** og herigennem **bidrage i udviklingen af byen for alle**.

Masterplanen kobler sig naturligt på de fire strategiske værktøjer fra Bæredygtigt Frederiksberg. Når der bygges og moderniseres plejeboliger sker det efter en række hensyn, der skal sikre den bedste understøttelse af kerneopgaven. Det sker ved at danne gode rammer for borgernes hverdag og som understøtter en rationel drift og effektive arbejdsgange. Der investeres i udvikling og indretning af velfærdsløsninger i byggerierne, og den ansvarlige budgetlægning er således det naturlige afsæt for at skabe effektivt drevne og bæredygtige plejeboliger. Moderniseringsprocessen for plejeboliger indgår i kommunes ejendomsstrategi, herunder fokus på optimering af ejendomsporteføljen, så lokaler og faciliteter udnyttes bedst muligt. Og i løbet af de sidste år er der foretaget forskellige organisatoriske tiltag for at sikre stærkere strategisk fokus og en mere målrettet indsats til den enkelte borger. Byggerierne er blevet DGNB-certificeret ligesom der søges afprøvet bæredygtige løsninger og tiltag i byggeriet og LAR-løsninger i tråd med den grønne og klimaneutrale by.

Gennem de sidste år er der arbejdet endnu mere systematisk og strategisk med etableringen af plejeboliger, og med gennemførelsen af bystrategiske analyser i forbindelse med de enkelte byggerier. Der er gode erfaringer med, at plejeboligbyggerierne med det rette samarbejde og investeringer kan styrke kernevelfærden på området og samtidig være en væsentlig dynamo for lokal udvikling til gavn for hele byen. Denne tilgang vil blive styrket fremadrettet, hvorfor der som et princip altid indledningsvist udarbejdes en bystrategisk analyse, ligesom det skal afsøges om der er mu-

lighed for at bygge til flere formål. Ligeledes anbefales det, at man fremadrettet i beslutningsgrundlaget omkring placering af kommende plejeboligprojekter foretager en samlet vurdering af om det enkelte projekt har en særlig mulighed for at by-udvikle byen lidt bredere – også selvom dette betyder, at man må afvige fra princippet om, at projekterne som udgangspunkt skal sikre en kapacitet på ca. 100-120 pladser.

### *Bæredygtighed i praksis*

I udviklingen af plejeboligområdet, arbejdes der konkret med en række forskelligartede tiltag for understøtte den brede bæredygtighed inden for social, økonomi og miljø:

- Fleksibel planlægning af kapacitet på kort og langt sigt
- Bygge til flere målgrupper – løfte flere formål
- Fremtidssikring af byggeri – byggeri bygges i en kvalitet, hvor de kan fremtidssikres så målgruppen/formålet/indsatsen kan ændres over tid.
- Byggeri understøtter effektiv og bæredygtig såvel pleje- som bygningsdrift
- Bidrager aktivt til udvikling af lokalområdet – erfaringsmæssigt en dynamo for udvikling af byområder (by og funktioner)
- Fokus på bæredygtighed (eksempelvis DGNB, træfacader og LAR-løsninger) i byggeri dog med respekt for, at plejeboliger er underlagt almenrammen.
- Byggeri/bygninger understøtter nye samarbejder og skaber nye fællesskaber og læring på tværs af generationer, organisationer, faggrupper osv.

### 3. Modernisering og fleksibel kapacitetstækning

Dette års masterplan viser, at Frederiksberg Kommune er godt på vej til at færdiggøre moderniseringen af kommunens utidssvarende plejehjem med konkrete løsninger for dels de plejehjem, der mangler at blive moderniseret, samt planer for at sikre den langsigtede kapacitetsudfordring.

Masterplanen viser, at de seneste mange års strukturerede tilgang med at have flere fleksible og agile løsningsscenarioer i spil fortsat er afgørende og påkrævet for dels at kunne håndtere større opståede ændringer i projekterne samt for at kunne understøtte den fortsat stigende efterspørgsel efter plejeboliger.

Den langsigtede planlægning er derfor styrket i masterplanen, og der er anvist konkrete løsninger for samtlige af de plejehjem, der mangler at blive moderniseret, ligesom der er indbygget den nødvendige fleksibilitet i masterplanen til dels at justere de enkelte projekter. Der er således afsat den nødvendige tid til at følge udviklingen dels i efterspørgslen efter plejeboliger samt udviklingen i de enkelte projekter, før der træffes en endelig beslutning om igangsættelse af et byggeri. Der arbejdes derudover også strategisk med flere fleksible løsningsscenarioer så kommunens plejeboligkapacitet sikres også fremadrettet – på kort og lang sigt. Prognoseperioden er med denne masterplan udvidet fra at dække et 10-årigt til et 14-årigt perspektiv svarende til de foreliggende befolkningsprognoser for at styrke bæredygtigheden i den langsigtede planlægning. Ligeledes har Covid-19 selvsagt været et særligt opmærksomhedspunkt ved dette års beregninger. Dette skyldes

- behovet for at **følge udviklingen i efterspørgslen tæt**, herunder udviklingen ift. sund aldring.
- at, byggeprojekterne er blevet mere **komplekse og vanskelige** – der opleves at der sker væsentlige ændringer i de enkelte byggeprojekter, hvilket påvirker kommunens langsigtede planlægning.
  - Byudvikling – Et grundvilkår i Frederiksberg, at man bygger til flere formål og at projekterne skal bidrage til udviklingen af lokalområdet og give noget tilbage til byen (1+1=3)
  - Afprøve nye former for partnerskaber/samarbejde i byggeprocessen
  - Teknisk komplekse byggerier.
- Lokalplan og ønske om høj arkitektonisk kvalitet, herunder ambitioner om bæredygtigt byggeri, Byggeri skal holdes indenfor maksimumbeløbet for alment boligbyggeri, og er dermed følsomt for **markedets prisudvikling**.
- **ændrede forudsætninger** for enten projekt og/eller efterspørgsel.

Etableringen af et plejecenter tager erfaringsmæssigt ca. 6-7 år fra den indledende idéfase til ibrugtagning. Masterplanen skal derfor dels rumme en vis fleksibilitet for at håndtere ændringer og tilpasninger undervejs, ligesom der skal opereres med et "dobbelt forsigtighedsprincip" i fremskrivningen af plejeboligbehovet qua den lange planlægnings- og etableringsperiode for plejeboligbyggeri.

Masterplanen indeholder en række løsningstiltag, der skal imødekomme det kommende behov for plejeboliger og som samtidig har indbygget en hensigtsmæssig fleksibilitet. Flexibiliteten kommer til udtryk på flere måder:

- Mulighed for tilpasning af antal plejeboliger i det enkelte projekt
- Mulighed for at ændre i rækkefølgen af de planlagte byggeprojekter – eksempelvis, hvis der er behov for at fremrykke et projekt fordi et andet projekt blev forsinket/forhindret.
- Mulighed for forskellige tidsmæssige igangsætninger og færdiggørelser
- Varierende behov for brug af bufferkapacitet undervejs i byggeprojekterne – herunder fokus på at sikre, at der fortsat er fleksibel reservekapacitet efter Nimbus ibrugtages som plejecenter med egen kapacitet.
- Flexibiliteten ift. den afledte driftsøkonomi, idet antallet af pladser der konkret tages i brug, kan tilrettelægges fleksibelt, givet de enkelte plejecentres robuste størrelse.

#### *Det dobbelte forsigtighedsprincip*

Der iagttages et forsigtighedsprincip i den fremtidige planlægning af plejeboligkapaciteten – både for at sikre, at kommunen har det nødvendige antal plejeboliger til borgerne, men også at der ikke etableres længerevarende unødvendig kapacitet. Derfor arbejdes der i alle løsninger fremadrettet med etablering af plejecentre med en faglig set tilfredsstillende volumen på ca. 100-120 pladser, hvilket muliggør en fleksibel gradvis ibrugtagning af nye/moderniserede plejecentre, ligesom det skaber det bedste grundlag for en effektiv drift af plejecentre. En fleksibel ibrugtagning giver en hensigtsmæssig styring af den afledte drift og muliggør løbende tilpasning gennem de årlige budgetprocesser.

Masterplanen arbejder derudover med fleksible løsninger, der rummer mulighed for en gradvis ibrugtagning af plejecentret, ligesom løsningerne muliggør en gradvis modernisering af eksisterende plejehjem (hvor nybyggeri erstatter et antal plejeboliger på et af kommunens 'gamle' plejehjem).

Derudover har der i de seneste projekter også været fokus på at fremtidssikre plejecentre som bæredygtige bygninger, der kan anvendes til andre formål på længere sigt. Fokus er på at etablere en fleksibel bygning, hvor det konstruktionsmæssigt er enkelt at ændre indretningen på de enkelte etager – dette stiller krav til etagehøjde, placering af bærende vægge, ventilation etc. Samfundsøkonomisk vurderes det at være en god investering, hvilket hidtidige erfaringer fra kommunens egne moderniseringsprojekter også demonstrerer. Dette er ligeledes i overensstemmelse med Bæredygtigt Frederiksberg, da det sikrer en bæredygtig økonomi og både miljømæssig og social bæredygtighed at bygningerne kan genanvendes eller deles, således at flere borgere kan få gavn af bygningerne. Erfaringen viser, at det i en lang række tilfælde både på Frederiksberg og i andre kommuner ikke har kunnet betale sig hverken økonomisk, miljømæssigt eller kvalitativt at renovere eksisterende bygninger i og med bygningerne har haft en konstruktion, der har umuliggjort det. Med de kommende nyopførte plejecentre er det formået at undgå samme problemstilling i fremtiden.

#### *Ventetid*

Kommunalbestyrelsen har besluttet, at Frederiksberg Kommune skal arbejde målrettet på at nedbringe ventetiden til en plejebolig.

I Ældre- og Værdighedspolitikken, og som fagligt udgangspunkt, forudsættes og arbejdes der efter, at når borgeren efter en faglig visitationsproces har behov for en plejebolig skal dette behov imødekommes hurtigst muligt. Jævnfør Frederiksberg Kommunes kvalitetsstandarder på området visiteres en borger først til en plejebolig, når behovet er klart og utvetydigt.

Frederiksberg Kommune har med kvalitetsstandarderne og med de seneste års revideringer af plejeboligmasterplanen vedtaget, at alle borgere (uanset om de ønsker en specifik eller uspecifik plejebolig) som målsætning tilbydes en plejebolig indenfor to måneder. For borgere der ønsker uspecifikt er det et lovkrav, at der tilbydes en plejebolig inden for de to måneder.

Konsekvensen af ikke at have det tilstrækkelige antal plejeboliger har store negative konsekvenser for den enkelte borger. Borgere der er visiteret til en plejebolig har et funktionsniveau, hvor behovet for støtte og hjælp til pleje og praktisk hjælp bedst kan leveres i en plejebolig. Borgerne har et omfattende behov for pleje, støtte og omsorg døgnet rundt, ligesom de ofte har svært ved at strukturere deres hverdag og har en lav mestringskapacitet. For disse borgere, hvor der er et stort behov for tryghed og trygge rammer er det vigtigt, at der hurtigt er en ledig plejebolig. Dette er også af hensyn til pårørende, der ofte har et stort ansvar for at sikre en god hverdag i hjemmet. Derfor er det vigtigt, at Frederiksberg Kommune råder over det nødvendige antal plejeboliger for at kunne tage vare om disse borgere.

Konsekvenserne af en mulig mangel på plejeboliger betyder behov for øget omsorg og støtte i eget hjem, længere ophold på hospital, rehabiliteringsenhed eller brug af flere midlertidige løsninger, evt. i andre kommuner. I og med Frederiksberg Kommune kun visiterer borgere til en plejebolig når det er klart og entydigt, er det ikke en handlemulighed, at borgerne bliver i eget hjem. Frederiksberg Kommune oplever i disse år en mangel på plejeboliger bl.a. som følge af forsinkelsen af Ingeborggården og Ny Søndervang, hvorfor det har været nødvendigt at etablere midlertidige fleksible pladser, for at sikre den nødvendige pleje og omsorg for borgerne.

#### *Modernisering understøtter altid kerneopgaven – gode rammer og tryghed for borgerne*

Når der bygges og moderniseres plejeboliger iagttages en række hensyn, der skal sikre den bedste understøttelse af kerneopgaven – dette ved at danne gode rammer for såvel borgernes hverdag og som understøtter en rationel drift og effektive arbejdsgange. Disse grundlæggende forudsætninger er beskrevet i kapitel 8, hvor hovedpointer er opsummeret hér.

Der er et særskilt fokus på, **sammenhæng med lokalområdet og den øvrige bebyggelse** i et byudviklingsmæssigt perspektiv. Frederiksberg er en by for alle generationer. "Generationernes By" understøtter, at kommunen har fokus på samspillet mellem generationerne. Således vil der allerede i planlægningen af et byggeri indtænkes sammenhængen med lokalområdet og den øvrige bebyggelse. Ligeledes er der et stort fokus på aktivt at undersøge muligheden for at **bygge til flere**



**formål eller målgrupper** i de enkelte plejeboligprojekter. Plejeboligbyggeri skal derfor **placeres der, hvor det gavner byen mest.**

Der arbejdes i fremtidige ombygninger med en **forskelligartethed i plejeboligmassen** med hensyn til boligstørrelse, rumantal mv. for dermed at opnå et øget spænd i husleje i de forskellige plejecentre. Der arbejdes med **velfærdsteknologiske løsninger** for at sikre den bedst mulige **fleksibilitet** for såvel beboere som medarbejdere, særligt med fokus på at skabe **tryghed** for beboerne og effektive arbejdsgange og gode arbejdsvilkår for medarbejderne. Hensynet til en **effektiv drift** betyder også, at der i alle løsninger som udgangspunkt arbejdes med etablering af plejecentre med en **fagligt set tilfredsstillende volumen på ca. 100-120 pladser**. Ligeledes arbejdes der med LEAN og andre metoder med henblik på den bedste indretning af plejecentrene.

Frederiksberg Kommune har fokus at sikre et godt samarbejde med eksterne leverandører, da **kombinationen af forskellige samarbejds- og driftsformer** vurderes overordnet at bidrage til muligheder for fleksibilitet og læring.

#### 4. Status for plejeboligmasterplanen medio 2021 - modernisering og ny kapacitet

Skema 1 viser den samlede oversigt over status for plejeboligmasterplanen medio 2021.

Plejecenter	Driftsform	Antal pladser (2021)	Pladser efter etablering	Bemærkninger
<b>Ombyggede institutioner – færdige anlæg</b>				
Dronning Anne-Marie Centret	Kontrakt	70	70	Moderniseret 2010
Flintholm	Kommunalt	50	50	Åbent 2010
Kastanjehaven	Kommunalt	60	60	Moderniseret 2013
Akaciegården	Kontrakt	95	95	Moderniseret 2016 Plejedrift er udbudt sammen med Betty 3 2020/21
OK-Huset Lotte	Selvejende	60	60	Åbent 2016
<b>Igangværende anlæg</b>				
Betty 3	Kontrakt	0	125	Åbning primo 2022. (Erstatter bl.a. pladser på KFIX). Plejedrift udbudt sammen med Akaciegården 2020/21.
Kong Frederik IX's Hjem	Kontrakt	68	0	Besluttet lukket primo 2022, hvor pladser indgår i Betty 3
Ingeborggården	Kommunalt	143	200	Ibrugtagning efter modernisering ultimo 2022 (etape 1) og medio 2025 (etape 2). Køkken- og cafédrift udbydes i forbindelse med etape 1.
Søster Sophies Minde	Selvejende	24	0	Driftsoverenskomst opsiges efter gensidig aftale 2025.
Søndervang	Selvejende. Udbydes på kontrakt efter modernisering. Forudgås af evaluering af tidligere udbud.	104	105	Søndervang består i dag af en kommunal bygning (45 pladser) og en selvejende bygning. Plejecentret moderniseres ved at bygge nye 105 boliger på Frederiksberg Forsynings grund. Den kommunale bygning på de 45 boliger vil indtil videre fungere som reservekapacitet i masterplanen. Dertil bygges 24 boliger til botilbud i en fleksibel løsning. Ibrugtages medio 2025.
Nimbus	Varierer i bufferperioden. Udbydes på kontrakt efter modernisering af Ingeborggården. Forudgås af evaluering af tidligere udbud.	55	55	Anvendes som bufferboliger frem til ibrugtagning medio 2025. Plejedrift udbydes på kontrakt.
Betaniahjemmet	Selvejende	60	0	Nyt plejecenter på hospitalsgrunden i 2027/28 erstatter pladser på Betaniahjemmet.
Nyt plejecenter på Hospitalsgrunden	Afklares senere.	0	120	Nyt plejecenter på hospitalsgrunden i 2027/28 erstatter pladser på Betaniahjemmet.
Ny kapacitet	Afklares senere	0	Ca. 200	Behov for yderligere ca. 200 pladser frem mod 2034 som ikke er indeholdt i p.t. budgetterede projekter, jf. afsnit 7, tabel 3.

Ikke ombyggede institutioner				
Østervang	Kommunalt	124	124	Opfylder krav og indgår ikke i moderniseringsplanen.
OK-Centret Benedikte	Selvejende	56	56	Opfylder krav og indgår ikke i moderniseringsplanen.

Sidste års plejeboligmasterplan 2020 blev forelagt for ældre- og omsorgsudvalget den 15. juni 2020 (sag nr. 50), og indeholder det daværende politisk vedtagne og budgetlagte løsnings-scenarie. Umiddelbart efter den politiske behandling af plejeboligmasterplanen i juni 2020 skete der imidlertid en række ændringer i projekterne, der fik stor betydning for det beskrevne løsnings-scenarie i plejeboligmasterplanen:

- Ingeborggården blev forsinket 10 måneder.
- Regionen meddelte, at de først kunne fraflytte Hospitalsgrunden forventeligt i 2026

Ved genfremlæggelsen af plejeboligmasterplanen for Ældre- og Omsorgsudvalget den 10. august 2020 (sag nr. 58) godkendte udvalget masterplanen, men anmodede om, at der blev forelagt et overblik over kapacitetsudfordringer og løsninger til brug for budgetforhandlingerne. Det blev ligeledes besluttet, at de økonomiske forudsætninger vedrørende den midlertidige fleksible kapacitet (MFK-pladser) skulle fastlægges i budgetprocessen for Budget 2021.

På denne baggrund blev der udarbejdet et supplerende budgetnotat (september 2020), der indgik som en del af budgetmaterialet for Budget 2021. Budgetnotatet beskrev konsekvenser og mulige løsningsmodeller for masterplanen fremadrettet. Budgetnotatet forudsatte, at første spadestik for et nyt plejecenter på Hospitalsgrunden fandt sted 1. januar 2026 med en deraf følgende ibrugtagning af 'Nyt plejecenter på Hospitalsgrunden' ultimo 2027. Budgetnotatet pegede på, at følgende tiltag kunne indgå som en del af løsningen på de afledte kapacitetsudfordringer i kommende masterplaner:

- Neddroslinger midlertidigt suspenderet i perioden 2022-2025 (Kong Frederik IX's Hjem undtaget)
- Ekstra afdeling åbnes på FKD (særligt i 2024) i takt med regionens gradvise fraflytning fra Hospitalsgrunden, og med hensyntagen til ønsket om, at der er en prioritering af enestuer.
- Drift af Betaniahjemmet forlænges indtil Nyt Plejecenter på Hospitalsgrunden åbner.
- Eksisterende Søndervang Plejehjem anvendes som nødkapacitet.
- Nyt Plejecenter på Hospitalsgrunden skal ibrugtages ultimo 2027.

Sideløbende med budgetprocessen henvendte Diakonissestiftelsen sig for at drøfte det fremtidige samarbejde med Frederiksberg Kommune.

Nedenfor følger en kort gennemgang af status for de projekter, der er indeholdt i den politisk vedtagne Plejeboligmasterplan 2020. Projekterne er justeret både i forhold til kendt viden (eksempel-

vis ændring af tidsplan) ligesom der er justeret svarende til de principper, der indgik i det supplerende budgetnotat, der lå til grund for vedtagelsen af Budget 2021 (jævnfør ovenfor).

Det opdaterede grundscenarie udgør den samlede justering af nedenstående projekter.

### Ingeborggården

Ingeborggården moderniseres og åbner i 2025 med 200 moderniserede plejeboliger. Plejecentret bygges sammen med Frederiksberg Boldklub. Vinderprojektet blev udvalgt i juni 2018. Byggeprojektet udføres af GVL, Rubow Arkitekter og Dominia Ingeniører.

Der har været afholdt en omfattende inddragelsesproces med borgere og centrale aktører i nærområdet med fokus på det byudviklingsmæssige perspektiv. Derudover er der udarbejdet en kommunikationsplan med særskilt fokus på at sikre, at borgere i nærområdet modtager den fornødne orientering undervejs i projektet.

Der bor 90 borgere i etape 1 (2019-2022) og 104 borgere i etape 2 (2022-2025). I etape 1 bor 16 af borgerne i pavilloner, der er opsat i forlængelse af Ingeborggården således, at beboerne har direkte adgang til de fælles lokaler. På trods af den meget korte afstand til byggeriet trives de 90 beboere på Ingeborggården, både i de gamle plejeboliger og i pavillonerne.

Under både etape 1 og 2 bor 55 af Ingeborggårdens beboere på Nimbus.

Byggeriet blev påbegyndt i november 2019. Projektet er forsinket samlet set 10 måneder blandt andet på grund af en udvidet miljøsanering som følge af nye miljøkrav. Etape 1 forventes nu afsluttet ultimo 2022 med indflytning december 2022, og det endelige byggeri forventes afslutte primo 2025 med indflytning maj 2025. Dette års masterplan er justeret i forhold til ovennævnte forsinkelse.

I Ingeborggårdens budget er afsat et rådighedsbeløb til uforudseelige udgifter og der blev derudover afsat rådighedsbeløb til specifikke opgraderingsarbejder.

I forbindelse med udarbejdelsen af totalentreprisekonkurrencen, blev der udført indledende miljøundersøgelser af både det eksisterende Ingeborggården og jordforholdene, både med hensyn til forurening og grundvand. Da totalentreprenøren begyndte nedrivnings- og gravearbejdet, har det desværre vist sig, at miljøforureningen var langt mere omfattende end først antaget, og det viste sig også at blive nødvendigt med at udføre midlertidig rundvandssænkning og ændre på hele konstruktionsopbygningen af kælderens. Der har også været omkostninger til andre uforudseelige omkostninger, dog i langt mindre omfang.

I sommeren 2020 besluttede Kommunalbestyrelsen at indarbejde merudgifter på 30 mio. kroner i anlægsplanen 2021-25.

De samlede omkostninger beløber sig samlet set til ca. 51 mio. kr., eksklusive moms, hvilket har haft den konsekvens, at det før nævnte rådighedsbeløb er ved at være brugt/disponeret, tillige med de rådighedsbeløb der har været afsat til specifikke opgraderingsarbejder. For at sikre fremdrift i byggeriet bliver det derfor nødvendigt i budget 2023-24 at tilføje yderligere midler. Projektets rådgivere anslår et behov i størrelsesordenen 24 millioner kroner. Beløbet dækker ud over en sikring af byggeprojektet og et nødvendigt budget til møblering af centret i to etaper.

Frederiksberg Kommune vil kvalificere behovet frem mod budget 2023 blandt andet ved at kvalificere følgende poster:

- Møblering. Der arbejdes videre med en vurdering af det reelle behov og muligheden for bruge møbler fra det nuværende Ingeborggården.
- Kommunikation. Der er afsat midler til en kommunikationsmedarbejder i projektet. Alternativ løsning af den vigtige kommunikationsopgave undersøges.
- Leje af pavilloner. Der er afsat 1 mio. kroner til udvidet leje af pavilloner i 2022 på grund af den forlængede byggeperiode. Frem mod august undersøges muligheder for at lukke pavillonerne og fortsætte den nuværende kapacitet på FKD.
- Den forventede merudgift bør fordeles i forhold til Frederiksberg Boldklub og/ eller Kultur- og Fritidsområdet. Muligheder herfor undersøges frem mod 2023.

### Søster Sophies Minde

Diakonissestiftelsen er en selvejende fond, hvis formål blandt andet er at drive sociale institutioner. Diakonissestiftelsen har flere forretningsområder ud over plejehjem, eksempelvis hjemmehjælp, Hospice, ældre-, senior- og ungdomsboliger, psykiatri og børn og læring. Diakonissestiftelsen driver i dag i alt 36 pladser for Frederiksberg Kommune på Søster Sophies Minde, hvoraf 24 af pladserne er 'almindelige' plejeboligpladser og 12 midlertidige fleksible pladser (MFK).

Diakonissestiftelsen har gennem flere år ønsket at renovere deres eksisterende bygning som en del af deres udviklingsplan blandt andet med henblik på at bygge et nyt plejecenter. Masterplanen for 2020 forudsatte derfor, at Diakonissestiftelsen indtrådte med et plejecenter i 2026 med i alt 62 boliger. Diakonissestiftelsen har efterfølgende tilkendegivet, at de ikke længere ønsker at bygge et nyt plejecenter med flere moderniserede pladser, men fremover i stedet ønsker at fokusere på sine øvrige forretningsområder.

Frederiksberg Kommune og Diakonissestiftelsen er derfor enige om på baggrund af konstruktive drøftelser på sigt at ophæve driftsoverenskomsten for pladserne på Søster Sophies Minde. Bestyrelsen og ledelsen bag Diakonissestiftelsen er fortsat glade for at drive pladserne på Søster Sophies Minde og ønsker at bistå Frederiksberg Kommune i et konstruktivt samarbejde med at drive pladserne i de kommende år indtil der er fundet en erstatning for de eksisterende pladser.

En forudsætning for dette er, at Diakonissestiftelsen indtil en ny løsning står klar bevarer deres nuværende antal pladser på Søster Sophies Minde – både de almindelige 24 plejeboliger og de 12 midlertidige fleksible pladser. Dette er nødvendigt for, at de kan opretholde det fornødne økonomiske driftsgrundlag. I kapitel 8 ('Modernisering') beskrives et konkret løsningsforslag for en udfasning af de eksisterende pladser på Søster Sophies Minde.

Derudover skal der findes en erstatning for den ekstra kapacitet, der hidtil har været indeholdt i Diakonissestiftelsens ny plejecenter, og som der er planlagt og budgetteret efter i masterplanen og i kommunens anlægsbudgetter (Budget 2021). Kapitel 7 om 'Kapacitet' beskriver forslag til et muligt løsningsscenario.

I grundscenariet er forudsat, at Søster Sophies Minde udgår januar 2027, hvor et nyt plejecenter på Diakonissestiftelsens grund hidtil var planlagt ibrugtaget, jævnfør masterplanen for 2020.

### Nimbus

I masterplanen for 2020 var forudsat, at Nimbus indgik som buffer for de eksisterende pladser på Søster Sophies Minde som en del af det daværende løsningsforslag om at bygge et nyt plejecenter på Diakonissestiftelsens grund. Herefter ville Nimbus indtræde som et selvstændigt plejecenter med egen kapacitet i 2026. Derfor fremrykkes ibrugtagningen af Nimbus som selvstændigt plejecenter med dette års masterplan fra 2026 til medio 2025 da byggeprojektet 'Nyt plejecenter på Diakonissestiftelsens grund' udtræder af masterplanen.

Det bemærkes, at når moderniseringen af Søndervang Plejehjem er afsluttet i 2025 vil det eksisterende Søndervang indgå som nødkapacitet i plejeboligmoderniseringen indtil der er sikkerhed omkring den fremtidige kapacitet, jævnfør masterplanens princip om, at der sikres den nødvendige fleksibilitet i den strategiske planlægning.

### Nyt Plejecenter på Betty Nansens Allé (Betty 3) – erstatter bl.a. kapacitet fra Kong Frederik IX's Hjem

Betty 3 projekteres, opføres og drives af FFB (KAB) i et partnerskab med Frederiksberg Kommune med i alt 125 plejeboliger. Der blev udvalgt et vinderprojekt i oktober 2018, hvor vinderprojektet bestod af JFP, Erik Arkitekter, Moe Ingeniører og Bogl Landskabsarkitekter.

Plejecentret spiller en central rolle i en større byudvikling af området omkring Nordens Plads, og er en del af den fælles landskabsplan for området. Dertil etableres nye lokaler til børneterapien, der i dag ligger på Skolen ved Nordens Plads. Målet er at etablere moderne plejeboliger samtidig med, at hele området får et løft i form af et attraktivt byrum med masser af mødesteder og muligheder for at være fysisk aktive på tværs af generationerne.

Plejedriften har indgået i et fælles udbud med Akaciegården (der også er fysisk placeret på Betty Nansens Allé), hvor udbuddet blev afsluttet primo 2021. Vinderen af udbuddet blev Altiden, der de kommende 6 år skal stå for driften af de to plejecentre.

Byggeriet forventes afleveret af entreprenøren december 2021 med indflytning den 1. februar 2022.

### Kong Frederik IX's Hjem

Kong Frederik IX's Hjem har 68 plejehjemspladser. Bygningen er kommunalt ejet og ligger tæt på Søndermarken. Plejedriften blev udbudt i 2015 og drives i dag af OK-Bolig, der vandt udbuddet. Beboere og medarbejdere flytter til Betty 3 primo 2022, hvor Altiden vil varetage plejedriften fremadrettet.

Aktivitetscentret – både borgere og medarbejdere - overgår til Aktivitetscentret Dronning Anne Marie Centret som sammen med Aktivitetscentret Østervang udvider således at der fremover er næsten den samme kapacitet som hidtil, Dette er tilpasset den nuværende belægning – som også vil kunne rummes fremover.

Bygningen er hidtil forudsat solgt efter den ikke længere skal anvendes som plejehjem. I dette års løsnings-scenarie for masterplanen indgår Kong Frederik IX's Hjem imidlertid som et af flere mulige løsnings-scenarier for at løse kommunens kapacitetsmæssige udfordringer på sigt. (Jævnfør kapitel 7).

### Ny Søndervang – erstatter kapacitet fra eksisterende Søndervang

Søndervang Plejehjem består i dag af 104 boliger. Søndervang består fysisk af to bygninger, der

er koblet sammen – en kommunal ejet bygning på 44 boliger mod Emil Christian Hansens Vej og en selvejende ejet bygning på 60 boliger mod Nyelandsvej. Søndervang Plejehjem er i dag drevet af en selvejende institution. Kommunalbestyrelsen godkendte med vedtagelsen af Budget 2019 og konkrete sager (KB 28. januar 2019, sag nr. 20 og den 8. april 2019, sag nr. 21) et beslutningsoplæg for modernisering af plejehjemmet. Herunder, at

- Det Nye Søndervang Plejehjem etableres fuldt ud på Frederiksberg Forsynings grund (Sydgrunden)
- Moderniseringen af plejehjemmet skal understøtte en bredere byudvikling af området i regi af temaet Generationerne mødes om energi og bæredygtighed
- Der etableres boliger til flere målgrupper. I alt 129 plejeboliger – heraf 105 til plejecentret og 24 af boligerne etableres i en fleksibel botilbudsløsning i regi af den Sociale Masterplan.

Der er udarbejdet en bystrategisk analyse, der peger på et stort potentiale, hvor etableringen af Det Nye Søndervang er med til at igangsætte en langsigtet og ambitiøs plan for et nyt stærkt og varieret bykvarter på Frederiksberg (ÆOU, SU og BMU den 8. juni 2020). Byggeprogrammet blev godt af Kommunalbestyrelsen den 15. marts 2021 (sag nr. 103). Fristen for anmodning om prækvalifikation udløb den 16. april 2021. De relevante fagudvalg blev på et meddelelspunkt den 3. maj 2021 orienteret om, at Frederiksberg Kommune har prækvalificeret 5 teams.

Tidsplanen for projektet er forsinket, med ny dato for ibrugtagning maj/juni 2025, hvilket er justeret i dette års masterplan. Det har hidtil været forudsat, at Ny Søndervang fuldt ud erstatter kapaciteten på det eksisterende Søndervang Plejehjem. Kapitel 8 vedrørende Modernisering beskriver en ny løsning for dette.

Når moderniseringen af Søndervang Plejehjem er afsluttet i 2025 vil det eksisterende Søndervang herefter indgå som nødkapacitet i plejeboligmoderniseringen indtil der er sikkerhed omkring den fremtidige kapacitet, jævnfør masterplanens princip om, at der sikres den nødvendige fleksibilitet i den strategiske planlægning.

#### Nyt plejecenter på Hospitalsgrunden – erstatter bl.a. kapaciteten på Betaniahjemmet

Kommunalbestyrelsen godkendte med Budget 2020 og Budget 2021, at der etableres – i respekt for den samlede disponering af Hospitalsgrunden i forhold til offentlige formål og i forlængelse af tidligere års masterplaner - et nyt plejecenter på Hospitalsgrunden med ca. 120 plejeboliger. Det var med forelæggelsen af masterplanen i juni 2020 forudsat, at et nyt plejecenter på Hospitalsgrunden blev ibrugtaget i 2026 med en etapevis ibrugtagning. Efterfølgende blev Kommunalbestyrelsen orienteret om, at det på daværende tidspunkt var usikkert, hvornår Region Hovedstaden ville lukke aktiviteten på matriklen. Med den ny tidsplan kan byggeriet først igangsættes primo 2026 da Regionen forventes, at fraflytte grunden i løbet af 2025. Projektets tidsplan er derfor i det opdaterede grundscenarie for dette års masterplan justeres tilsvarende således, at der forudsættes en fuld ibrugtagning af plejecentret ultimo 2027.

Plejecentret erstatter dels kapaciteten på Betaniahjemmet (60 boliger) og tilvejebringer derudover ny kapacitet (60 boliger) for at imødekomme de kommende års stigende efterspørgsel efter plejeboliger.

Det ny plejecenter er tæt integreret med den overordnede udvikling af Hospitalsgrunden, hvor næste skridt er udarbejdelsen af en udviklingsplan for Hospitalsgrundsområdet. Udviklingsplanen

forventes at blive forelagt til politisk behandling medio 2022.

Parallelopdraget vedr. den kommende udviklingsplan for Hospitalsgrunden tager udgangspunkt i at samlokalisere en række sundhedsfunktioner i et 'sundhedsstrøg', hvor et af grundelementerne netop er det budgetterede nye plejecenter på hospitalsgrunden.

Centralt for visionen for det samlede hospitalsområde står således, at nære, kommunale sundhedstilbud til borgerne også fremadrettet skal spille en væsentlig rolle i området i fremtiden. Ud over det nyt plejecenter også skal der være plads til sundhedsfunktioner såsom blandt andet et lægehus, genoptræning, hjemmeplejen og ældretilbud. Udviklingsplanen skal bidrage til at afdække mulighederne for at samlokalisere disse funktioner til gavn for borgere og medarbejdere ligesom udviklingsplanen også skal afdække mulighederne for en eventuel udvidelse af Østervang med 30 pladser, der dog ikke er budgetteret endnu (jævnfør afsnit 7 vedrørende 'Kapacitet').

Sideløbende med den overordnede udviklingsplan igangsættes et supplerende fagligt udviklingsprojekt for det samlede 'sundhedsstrøg'. Projektet finansieres af udviklingsmidler afsat til formålet i anlægsskemaet for Nyt Plejecenter på Hospitalsgrunden. Projektet skal afsøge potentiale for en videre driftseffektivisering på området i form af en udvikling af nuværende sundhedstilbud på området for at sikre et sammenhængende borgernært sundhedstilbud og en målrettet indsats for borgerne – og dermed grundlaget for de kommende års udvikling af 'sundhedsstrøget'.

Det er nødvendigt at starte den forberedende projektering vedr. Nyt Plejecenter på Hospitalsgrunden allerede i 2022 og derfor er der brug for en mindre bevilling til projektering i budget 2022. Dette er vigtigt for at sikre tidsplanen, hvor byggeriet skal igangsættes primo 2026 for at kunne indflyttes ultimo 2027.

I plejeboligmoderniseringsplan 2022 vil der blive gjort status for proces og tidsplan for plejeboligprojektet på hospitalsgrunden, integreret med den faglige udviklingsplan for 'sundhedsstrøget' og udviklingsplanen for den samlede hospitalsgrund.

### Betaniahjemmet

Den selvejende institution (Betaniaforeningen) bag Betaniahjemmet tilkendegav i forbindelse med revideringen af masterplanen i 2018, at de ikke ønsker at modernisere plejehjemmet efter lov om almene boliger. Bestyrelsen og ledelsen bag Betaniahjemmet er fortsat glade for at drive plejehjemmet, hvor de har et godt tillidsfuldt samarbejde med Frederiksberg Kommune i det daglige og vil fortsat gerne bistå Frederiksberg Kommune i en årrække indtil der er fundet en ny løsning, der erstatter kapaciteten på Betaniahjemmet.

Pladserne på Betaniahjemmet erstattes af det nye plejecenter på Hospitalsgrunden. Ved den foregående masterplan for 2020 var det forudsat at Nyt Plejecenter på Hospitalsgrunden blev ibrugtaget primo 2026. I og med Hospitalsgrundsprojektet er forsinket forlænges driften af Betaniahjemmet tilsvarende. Betaniahjemmet indgår derfor i det opdaterede grundscenarie med sin nuværende kapacitet på 60 boliger indtil pladserne erstattes af det nye plejecenter 2027/2028.



## 5. Efterspørgsel efter plejeboliger

For at sikre den nødvendige sammenhæng mellem kommunens plejeboligkapacitet og behovet for plejeboliger udarbejdes der årligt, op til 1. forventet regnskab, den såkaldte plejeboligprognoser, der beregner den forventede fremtidige efterspørgsel på plejeboliger i kommunen.

Prognosen beregnes under normale omstændigheder ved, at man tager det foregående års efterspørgsel på plejeboliger fordelt på aldersgrupper i Frederiksberg Kommune, og kobler dette til den forventede demografiske udvikling i de kommende år. Denne metode sikrer, at prognoserne løbende korrigerer for både ændringer i demografi, men også ændringer i adfærd, sundhedstilstand mv. blandt kommunens borgere.

Disse beregninger afdækker dermed også den kapacitet, der løbende skal tilvejebringes i forbindelse med plejeboligmasterplanen for at kunne imødekomme borgernes plejebenhov. Herunder også den politiske målsætningen om, at borgere i Frederiksberg Kommune maksimalt skal vente i 2 måneder, fra de er visiteret til en plejebolig, til de bliver tilbudt en plejebolig på netop det plejecenter, de ønsker at bo på.

Prognosen i 2021 er dog udarbejdet efter et år, hvor Covid-19 har præget både samfundet generelt og i særdeleshed ældre- og omsorgsområdet i landet kommuner. Dette har også været gældende på plejeboligområdet, hvor bekymringer omkring smitteudbrud og øget isolation fra pårørende har betydet, at mange borgere valgt at takke nej til tilbuddet om en plejebolig, uagtet at det ud fra et rent plejefagligt perspektiv var den rigtige løsning for borgerne. Borgerne har i stedet modtaget hjælp i hjemmeplejen, hvorfor man her har set en væsentlig øget aktivitet. Det gælder både i form af direkte støtte fra hjemmeplejen, men også via et øget behov for forskellige hjælpemidler i hjemmet, som fx løftesenge mv. Et lignende mønstre har man også set i fx København og andre af landets kommuner.

Situationen har derfor også betydet, at efterspørgslen på plejeboliger i 2020 har ligget væsentlig under det niveau, der blev beregnet i forbindelse med sidste års plejeboligprognose. Forvaltningen har løbende været i dialog med de berørte borgere, og man har i den forbindelse undersøgt, hvorvidt borgerne fremadrettet vil være interesseret i at få tilbudt en plads på et plejecenter. På baggrund af denne dialog er det forvaltningens vurdering, at der er tale om en midlertidig tilstand, der vil normalisere sig i løbet af 2021/2022, efterhånden som vaccinationsprogrammet bliver udrullet, og epidemien kommer under fuld kontrol. Herefter er det vurderingen, at efterspørgslen på plejeboliger vil returnere til et niveau, der ligner situationen før udbruddet af Covid-19

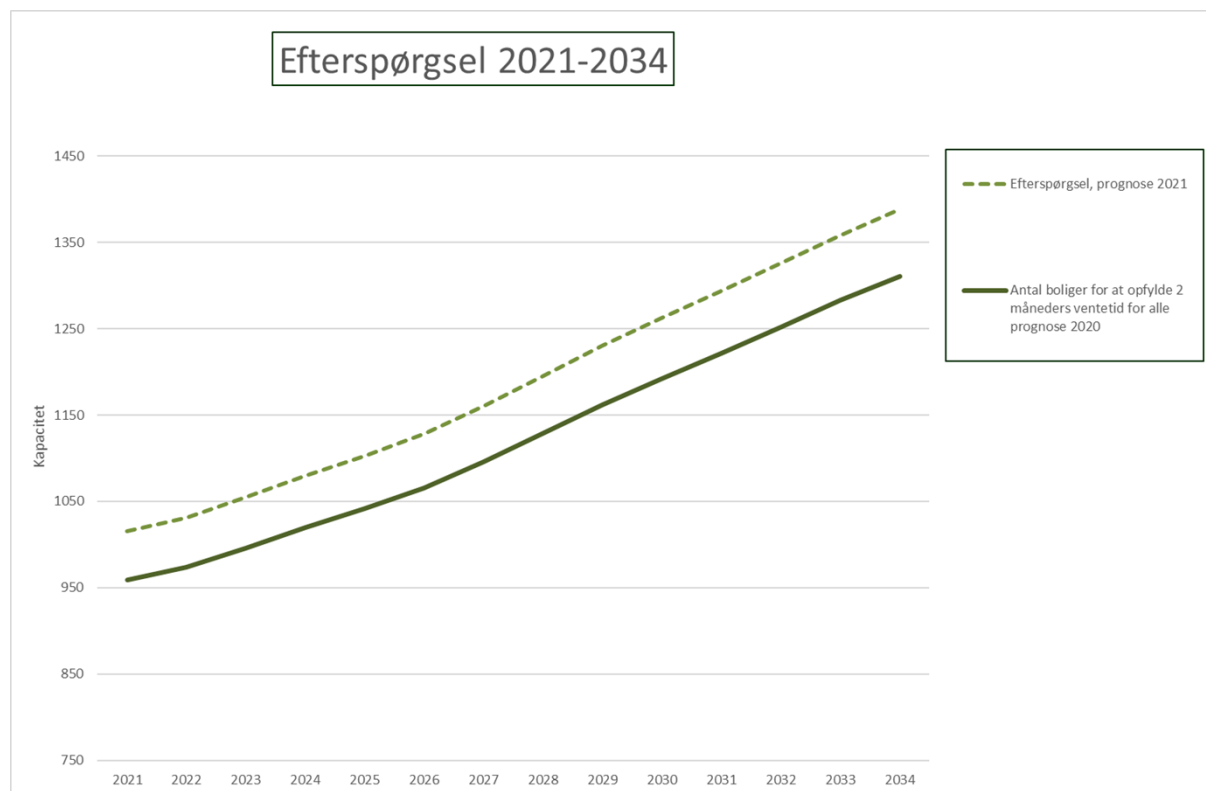
For at imødekomme denne problemstilling har direktionen besluttet, at plejeboligprognosen, samt de øvrige prognoser på ældre- og omsorgsområdet, i 2021 undtagelsesvis ikke skal beregnes med udgangspunkt i efterspørgselsfrekvenserne fra 2020 (det forudgående år), da dette vil give et misvisende og for lavt indtryk af behovet for plejeboliger i Frederiksberg Kommunen. Der er i stedet taget udgangspunkt i de efterspørgselsfrekvenser, der gjorde sig gældende i 2019, hvilket vurderes at give de mest retvisende prognoser i den nuværende situation.

I løbet af 2021 vil de usikkerheder situationen medfører i forhold til sammenhængen mellem prognoser og den reelle udvikling i aktiviteten blive forsøgt håndteret via den agilitet, der ligger i den midlertidige fleksible kapacitet på FKD og ved, at der flyttes ressourcer mellem henholdsvis plejeboliger og hjemmepleje.

Figur 1 nedenfor viser udviklingen i efterspørgslen. Med de seneste års masterplaner har der

været en tilbagevendende indikation af, at efterspørgslen ville fortsætte med at stige også ud over den sædvanlige 10-års prognoseperiode. Et sådant forhold har selv sagt stor betydning for, hvilke løsnings tiltag der i så fald kræver. Som noget nyt udvides prognoseperioden derfor med dette års masterplan til at dække en 14-årig periode for at styrke den langsigtede planlægning af kapaciteten og sammenhængen til kommunens samlede befolkningsprognose.

**Figur 1: Efterspørgsel 2021-2034**



## Sund aldring

Frederiksberg Kommune har i forbindelse med de seneste års revideringer af plejeboligmasterplanen løbende analyseret, hvilken betydning udviklingen omkring "sund aldring" kan have for det fremtidige behov for plejeboliger i kommunen.

Analyserne har været bygget op to modsatrettede modeller. Den første model er baseret på en antagelse om, at den gennemsnitlige levetid vil stige, men at behovet for pleje vil opstå ved samme alder som tidligere. Dette vil betyde, at borgerne vil opholde sig i længere tid på et plejecenter, hvorfor behovet for kapacitet vil stige tilsvarende (kurven "sund aldring I" i figur 2 nedenfor). Den anden model er baseret på en antagelse om, at behovet for pleje vil forskyde sig sideløbende med stigningen i den gennemsnitlige levealder. Dette vil betyde, at behovet for pleje vil opstå senere, men det samlede antal år den enkelte borger har behovet for pleje vil være konstant, da det er de resterende leveår, der er afgørende for behovet for pleje. Denne udvikling vil betyde, at det gennemsnitlige behov for plejeboliger pr. borger vil falde (kurven "sund aldring II" i figur 2 nedenfor).

Ud over disse teoretiske modeller betyder den prognosemodel, der anvendes til at beregne efter-

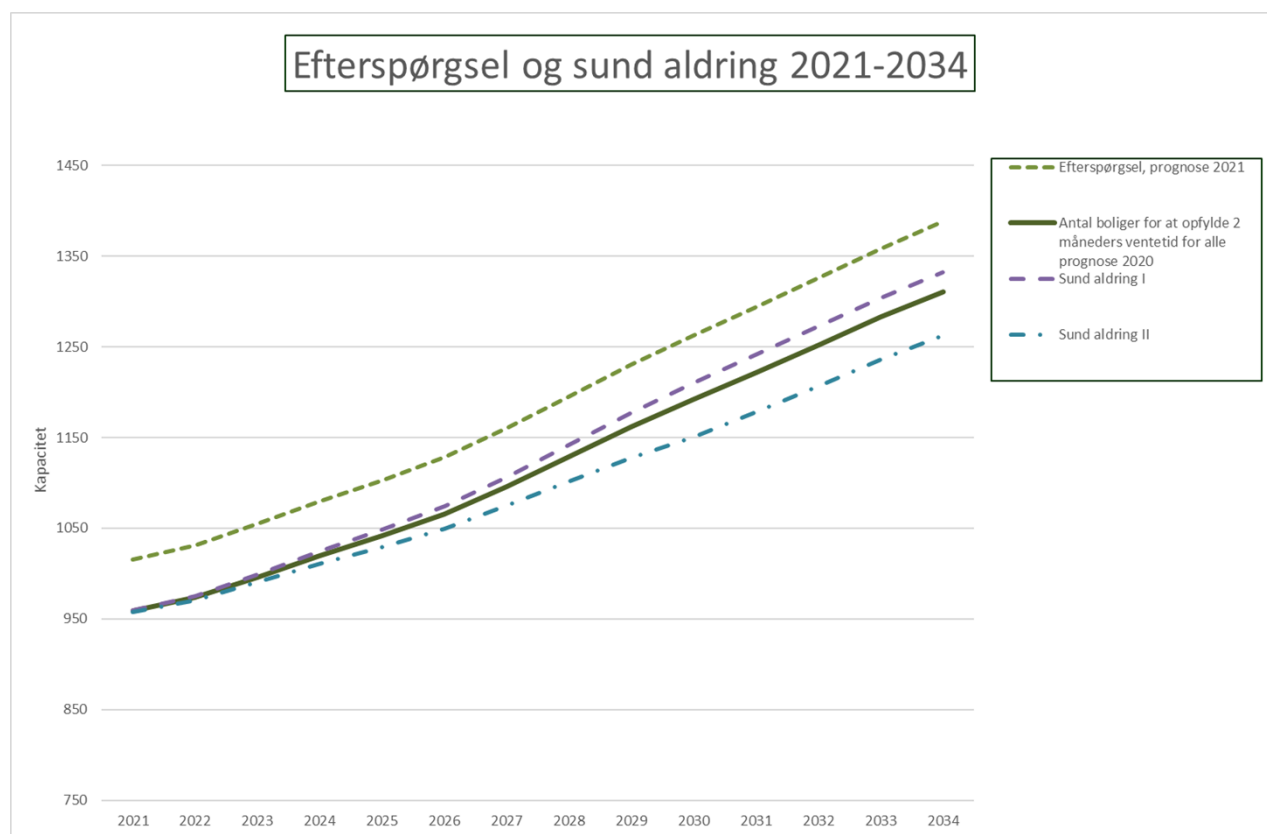
spørgslen på plejeboliger i Frederiksberg Kommune, at den faktiske effekt af sund aldring løbende bliver indarbejdet i det beregnede behov for plejeboliger. Som det er beskrevet i afsnittet omkring efterspørgsel bliver grundlaget for beregninger opdateret årligt på baggrund af det forudgående års aktivitet. Den løbende udvikling i befolkningens sundhedstilstand, behov for pleje og gennemsnitlig levetid bliver dermed kontinuerligt indarbejdet i de årlige prognoser for efterspørgslen på plejeboliger. Disse ændringer bliver dermed også en del af grundlaget for den løbende tilpasning af kapacitet mv. på området.

Sideløbende med disse faste modelberegninger følger forvaltningen desuden løbende den forskning mv., der bliver lavet på området. I masterplanen for 2020 indgik blandt andet en gennemgang af to nye rapporter fra henholdsvis VIVE (*"Fremtidens sundhedsudgifter – En analyse af sund aldring, "steeping" og teorien om alder som "red herring"*, maj 2020) og Det Økonomiske Råds Formandskab (*Dansk Økonomi, efterår 2019*). Begge disse rapporter vurderer overordnet set, at man hverken kan konkludere, at behovet for pleje entydigt knytter sig til alder eller resterende leveår. Der er dog en vis forskel på, hvordan de to rapporter vægter de to forhold. Det Økonomiske Råd vurderer således, at sammenhængen til restlevetid har været undervurderet i rådets hidtidige prognoser for dansk økonomi, mens rapporten fra VIVE konkluderer, at alder har en signifikant betydning for udviklingen i særligt sundhedsudgifterne.

Senest har Sundhedsstyrelsen i april 2021 fremlagt rapporten 'Sund aldring - Udvikling i Danmark i løbet af de seneste årtier', der forsøger at sammenfatte de seneste års forskning – både nationalt og internationalt – vedr. sund aldring. Rapporten fremhæver blandt andet, at der er stor forskel på, både hvordan man definerer sund aldring, men også på den effekt, det har på forskellige typer af sygdomme og plejebestanden. Her kan det blandt andet nævnes at:

- Mange kroniske sygdomme, som fx KOL og diabetes, indtræder ved samme alder som hidtil, og borgerne lever dermed med sygdommene længere end tidligere. Dette øger dermed det samlede plejebestanden for borgerne.
- Omvendt er der indikationer på, at det kognitive funktionsniveau i højere grad følger restlevetiden, hvorved mange af de relaterede udfordringer fremadrettet vil opstå senere i livet i takt med at gennemsnitslevetiden stiger. Den periode borgerne har brug for pleje vil dermed være den samme som hidtil, men den forholdsmæssige andel af borgernes levetid, hvor de har brug for pleje, vil blive reduceret.
- Endelig ses der flere forskellige modsatte forskningsresultater, når der tages udgangspunkt i det fysiske funktionsniveau, hvorfor rapporten ikke er i stand til at lave nogle konklusioner på området.

Som det fremgår af ovenstående, giver den seneste forskning os ikke et klart svar på, hvilken effekt sund aldring vil have på det fremtidige behov for plejeboliger. Det vurderes derfor fortsat hensigtsmæssigt at fastholde den hidtidige prognosemodel, da denne, kombineret med den løbende og agile planlægning af kommunens plejeboligkapacitet, gør det muligt kontinuerligt at tilpasse plejeboligområdet til den faktiske udvikling i plejebestanden blandt kommunens beboere.

**Figur 2: Efterspørgsel og sund aldring 2021-2034**



Frederiksberg Kommune har med de seneste års masterplaner været godt på vej til at færdiggøre moderniseringen af kommunens utidssvarende plejehjem med en forventet afslutning af masterplanens samlede moderniseringsspor i 2026. Som det fremgår af tabel 1 er afslutningen af moderniseringsprojekterne i planen nu udskudt med tre år fra 2026 til 2029. Dette skyldes som tidligere nævnt i kapitel 4 to forhold – først og fremmest Regionens senere fraflytning fra Hospitalsgrunden. Dernæst, at Diakonissestiftelsen ikke ønsker at bygge nye moderniserede plejeboliger, hvorfor det har været nødvendigt at forlænge brugen af det eksisterende Søndervang som nødkapacitet i årene 2025-2028.

Figur 3 viser, at Frederiksberg Kommune **på mellemlangt sigt** i perioden fra 2025 til 2029 har de fornødne løsninger til at håndtere en stadig stigende efterspørgsel på plejeboliger. Dette er løst med en kombination af permanente løsninger (Ingeborggården, Betty 3 og Ny Søndervang) og midlertidige løsninger (MFK-pladser og nødkapacitet på det eksisterende Søndervang).

Udfasningen af boligerne på det eksisterende Søndervang (og afslutningen af moderniseringsprojekterne i planen) afhænger af, at der findes en permanent ny løsning fra 2029 og frem.

Det bemærkes, at der i 2026 er et overskud af plejeboligpladser på 11 boliger, hvilket håndteres i dette års løsningsscenarier (jævnfør kapitel 8 'modernisering').

Figur 3 viser, at der **på langt sigt** i perioden allerede fra 2029 og frem er en væsentlig kapacitetsudfordring, hvilket med al tydelighed accentueres ved, at prognoseperioden er udvidet til at dække til og med 2034. Sidste års masterplan for 2020 forudsatte, at der skulle opføres nye 25 pladser i 2030. Dette års masterplan viser, at der allerede fra 2029 er behov for at øge udbuddet af pladser ud over de 25 pladser, der allerede er planlagt samt at behovet vokser støt frem mod 2034. Frederiksberg Kommune står dermed over for en samlet kapacitetsudfordring på 109 pladser i 2031 (84+25) voksende til 199 pladser (174+25) i 2034.

**På kort sigt** viser figur 3, at der også er behov for at tilpasse kapaciteten så den modsvarer det faktiske behov i perioden frem mod 2025, hvor der er en kapacitetsudfordring på mellem 6 og 31 pladser. Dette skyldes primært, at Ingeborggården er blevet yderligere 10 måneder forsinket. For at sikre den tilstrækkelige kapacitet i årene frem mod ibrugtagningen af henholdsvis Betty 3 og Ingeborggården blev den midlertidige fleksible kapacitet (MFK-pladserne) indført med masterplanen i 2017, hvor den fleksible plejeboligkapacitet tilpasses det faktiske behov og indarbejdes i budgettet. Herved sikres den enkelte plejkrævende borger den nødvendige pleje i trygge rammer, mens borgeren venter på en plejebolig.

I de følgende afsnit 7 og 8 skitseres et samlet løsningsforslag, der dels sikrer, at Frederiksberg Kommune råder over den nødvendige **kapacitet** fremadrettet, samt fokus på at fremskynde afslutningen af kommunens ambitiøse plan for **moderniseringen** af kommunens utidssvarende plejehjem.

## 7. Kapacitet – sikring af fremtidig kapacitet

Frederiksberg Kommune har med de seneste års revideringer af plejeboligmasterplanen truffet en række fornuftige løsninger der skaber et solidt fundament for sikring af kommunens fremtidige plejeboligkapacitet.

Dette tilskrives i høj grad den strukturerede og strategiske tilgang i hele planlægningen af og arbejdet med plejeboligmasterplanen og de enkelte projekter. Der er afsat den nødvendige tid til at følge dels efterspørgslen efter plejeboliger, samt udviklingen i de enkelte projekter, før der træffes endelig beslutning om igangsættelse af et byggeri. Ligeledes rummer de enkelte projekter den nødvendige fleksibilitet ift. at justere tid og kapacitet.

Et væsentlig parameter i planlægningen har imidlertid også været - og er fortsat - at sikre en agilitet og robusthed i såvel plan som i de enkelte projekter, hvilket er nødvendigt for at kunne håndtere de seneste års større ændringer i planen. En robust plan er derudover afgørende for at sikre, at Frederiksberg Kommune på sigt kun bruger midlertidige fleksible løsninger som pladserne på FKD, når det er absolut nødvendigt, som det er tilfældet i perioden 2017-2024.

Målet er også fremadrettet at sikre en agilitet og robusthed i planen således, at Frederiksberg Kommune råder over det nødvendige antal plejeboliger.

### a. Sikring af kapacitet på langt sigt – fra 2029 og frem

Masterplanen for 2020 forudsatte, at kapacitetsudfordringen kunne løses ved en udvidelse af Østervang Plejecenter på ca. 25 pladser i 2030. Dog med det forbehold, at hvis behovet for plejeboliger steg ved de efterfølgende revideringer af masterplanen så ville der være behov for andre løsninger.

Dette års masterplan viser, at Frederiksberg Kommune har en kapacitetsudfordring allerede fra 2029 og frem ligesom kapacitetsudfordringen er markant større end hidtil forudsat. Som det fremgik af kapitel 6, er der en kapacitetsudfordring på 50 pladser i 2029, voksende til samlet 109 pladser i 2031 (inklusive de hidtil planlagte 25 pladser) og 199 pladser i 2034. Det står dermed klart, at en udvidelse af Østervang ikke kan stå alene, men at den enten skal suppleres - eller erstattes helt - af andre løsninger.

Frederiksberg Kommune planlægger efter som grundlæggende princip, at der i alle løsninger arbejdes med et volumen på ca. 100-120 pladser, da det skaber et fagligt set optimalt grundlag for en effektiv drift af et plejecenter. Dette indebærer, at der dermed skal opføres to plejecentre på hver især 100 boliger inden for de næste 10-14 år inden for kommunegrænsen. Der består derfor de(t) næste år en særskilt opgave i at finde enten et egnet grundareal eller en eksisterende bygning i Frederiksberg Kommune, hvor der kan opføres/omdannes nye plejeboliger svarende til to bygninger af ca. 100 pladser.

En oplagt del-løsning er stadig den ovennævnte udvidelse af Østervang Plejecenter, hvor der vurderes at kunne opføres ca. 30 plejeboliger i tilknytning til den eksisterende plejedrift. Dette løs-

ningsscenario afdækkes med udviklingsplanen for det samlede Hospitalsgrundsprojekt. Projektet vurderes at kunne indtræde i slutningen af 2029 og vil dermed delvist afhjælpe den daværende kapacitetsudfordring.

En anden mulighed findes i en af de bygninger som står overfor at blive frigivet i masterplanen. Grunden som Kong Frederik IX's Hjem ligger på har hidtil været forudsat klargjort til salg efter beboerne er flyttet til Betty 3 i starten af 2022. Bygningen er nedslidt og boliger, fælles- og servicearealer vurderes utidssvarende. Bygningen har en uhensigtsmæssig konstruktion med lav etagehøjde, der vanskeliggør etablering af tidssvarende installationer såsom et ventilationsanlæg. Det vurderes ikke at kunne lade sig gøre at omdanne den eksisterende bygning til et moderne plejecenter på en kvalitativ og økonomisk tilfredsstillende måde - dette ville kræve en nedrivning af bygningen, hvor man på grunden opfører et helt nyt projekt. Dette kompliceres imidlertid af, at bygningen ligger på en forholdsvis lille grund, hvor det ikke umiddelbart kan lade sig gøre at opføre de ønskede 100 boliger, der sikrer en god pleje med god tilstedeværelse af medarbejdere. Grunden har derfor ikke hidtil indgået som en del af kommunens fremadrettede kapacitet.

Bygningen har dog en interessant beliggenhed som umiddelbar nabo til Søndermarken. Frederiksberg Kommune har med de seneste plejeboligprojekter opnået gode erfaringer med, at byggerierne kan afstedkomme en bredere byudvikling af byen og et sådant potentiale kan ikke udelukkes at være til stede ved nyt plejeboligprojekt ved grunden, hvor Kong Frederik IX's Hjem er beliggende.

Det anbefales derfor, at Frederiksberg Kommune indtil videre stiller salget af grunden i bero. Forvaltningen vil dernæst frem mod masterplanen for 2022 afdække mulighederne for opføre ny kapacitet på grunden. Hvis projektet er realistisk kan det overvejes at indfase det hurtigere end i 2029 og afhjælpe den nødkapacitet, der nu forudsættes i den kommunale del af Søndervang i årene 2025-2028 efter indvielsen af 'Nyt Søndervang' i 2025, jf. nedenfor.

Udvidelse af Østervang og ideen om et nyt 'Plejecenter Søndermarken' kan dog ikke forudsættes som løsninger før de er grundigt belyst – og samtidig løser de slet ikke den foreliggende udfordring fra mod starten af 30'erne og behovet for i alt ca. 200 nye pladser udover Nyt Søndervang og projektet på hospitalsgrunden.

Derfor afsøges ligeledes frem mod plejeboligmasterplanen for 2022 andre muligheder for at indfase plejeboligkapacitet, således at der næste år kan forelægges en bæredygtig plan frem mod 2035 med alternative løsninger på den samlede udfordringer. Dette sikrer, at en robust plan kan indbygges i budget 2023.

Der fremlægges derfor ikke med dette års masterplan løsninger der rækker længere frem end Nyt Plejecenter Hospitalsgrunden i 2027 som blev besluttet tilbage i budget 2019. Derefter udestår således løsninger på et yderligere kapacitetsbehov på ca. 200 pladser i årene frem mod 2034.

#### b. Mellemlangt sigt - Søndervang Plejehjem som nødkapacitet

Dette års masterplan forudsætter, at det eksisterende Søndervang Plejehjem efter ibrugtagningen af Ny Søndervang indtræder som nødkapacitet fra medio 2025. Herved 'erstattes' masterplanens



eksisterende buffer- og MFK-løsninger, dog i en ny tilpasset model, men hvor den nuværende fleksibilitet og agilitet ved de eksisterende buffer- og MFK-løsninger fortsat bevares.

Søndervang skal som nødkapacitet dels sikre den nødvendige kapacitet i årene 2025-2028, men også bidrage til at understøtte masterplanens samlede kapacitet fremadrettet indtil der er sikkerhed omkring en ny varig kapacitet.

Det er afgørende, at der sikres en bæredygtig økonomi for Søndervang som nødkapacitet, hvorfor det forudsættes koblet på Ny Søndervang. Der vil derudover være behov for at afsætte midler til istandsættelse/vedligeholdelse af plejehjemmet da bygningerne skal anvendes for en længere periode end hidtil forudsat. Rambøll har tidligere i forbindelse med idéoplægget for Ny Søndervang udarbejdet en gennemgang af bygningerne, der peger på flere forhold, der bør udbedres. Ovenstående vil blive belyst frem mod næste års masterplan for 2022 samt Budget 23.

### c. Sikring af kapacitet på kort sigt

*Status for behovet for MFK-pladser i dette års masterplan.*

Den midlertidige fleksible kapacitet (MFK-pladserne) blev som tidligere nævnt indført med masterplanen i 2017. Det skete på daværende tidspunkt under betegnelsen "fortætningspladser" (SOU 4. september 2017, punkt 86).

De første pladser blev indledningsvis etableret i relation til den eksisterende plejeboligkapacitet. Det blev desuden besluttet, at Frederiksberg Kommune skulle afdække andre muligheder for at etablere yderligere pladser på nye lokationer. I 2019 besluttede man således at etablere 17 MFK-pladser på FKD, der skulle indgå som en midlertidig fleksibel og agil løsning på den samlede døgnrehabilitering. Den agile løsning indebærer, at pladserne både kunne bruges af borgere, der ventede på plejeboliger, men også indgå i den samlede kapacitet på FKD. Derved kunne de bidrage til at realisere det politiske ønske om, at antallet af borgere pr. stue på FKD skulle reduceres.

I forbindelse med behandlingen af "Borgernes nære Sundhedsvæsen" besluttede man desuden at lade etableringen af endnu et afsnit på FKD overgå til budgetforhandlingerne. Intentionen med etableringen af afsnittet var også her, at man ville reducere antallet af borgere pr. stue. Der var ikke tale om en udvidelse af kapaciteten på FKD, men derimod en forbedring af de fysiske rammer.

Som en del af budgetforligsaftalen vedtog man på denne baggrund at: *"udvide FKD med yderligere midlertidige plejeboliger og omsorgspladser med henblik på at nedbringe antallet af dage, hvor der ligger mere end en eller to borgere på hver stue. Det skal således være muligt at tilbyde endnu flere borgere et ophold under tidssvarende fysiske rammer, herunder at der bliver færre borgere på de enkelte stuer i FKD. Det vil samtidig bidrage til at imødekomme det aktuelle behov for plejeboliger i plejeboligmasterplanen. Partierne er derfor enige om at afsætte midler til at etablere et nyt afsnit på FKD med yderligere tolv enestuer til plejeboliggodkendte borgere og fire tosengstuer, som indgår i FKD's samlede volumen".*

De to afdelinger 4.a og 4.b indgik dermed i plejeboligmasterplanen fra 2019 med i alt 29 MFK-pladser frem til og med 2021. Pladserne var fordelt på henholdsvis 17 og 12 enestuer i de to nye afdelinger. Intentionen er desuden, at begge afdelinger samtidig indgår i den ønskede udtynding på FKD.

#### *MFK-pladser i masterplanen for 2020*

I forbindelse med plejeboligmasterplanen i 2020 (ÆOU: 10. august 2020, punkt 58) blev det vurderet, at der ville være et yderligere behov for MFK-pladser i årene 2021-24. Dette skyldes blandt andet, at der var opstået en række forsinkelser på de igangværende og planlagte renoverings/byggeprojekt. Det blev besluttet, at det øgede behov for MFK-pladser skulle håndteres inden for de eksisterende ramme på FKD i 2021, samt at en del af MFK-pladserne på de 2 nye afdelinger ville blive forlænget frem til 2022. Det blev desuden besluttet at permanentgøre de to ekstra afdelinger på FDK (4.a og 4.b) frem til og med 2024, hvorved den ønskede agilitet, samt de forbedrede fysiske rammer, kunne opretholdes fremadrettet. En videre permanentgørelse skal drøftes i forbindelse med Budget 2023.

Dette års masterplan viser et behov for at bibeholde kapaciteten på FKD i en fortsat agil løsning, hvor pladsernes funktion kan skifte alt efter behov og hvor pladser der ikke anvendes til MFK-vil indgå i den ønskede udtynding på FKD. Således vil der i periode være behov for at benytte enestuerne som MFK-pladser, mens de i andre perioder kan indgå i den samlede kapacitet på FKD og sikre mest mulig plads pr. borger.

Ud over pladserne på FKD bevares derfor 12 MFK pladser på Søster Sophies Minde til og med 2024 samt 8 MFK-pladser i perioden januar-maj 2025 indtil Søster Sophies Minde lukker helt i 2025.

Som beskrevet i kapitel 5 er efterspørgslen særligt på den korte bane behæftet med en vis usikkerhed, hvilket vil blive søgt håndteret via den agilitet, der ligger i den midlertidige fleksible fleksibilitet på FKD.

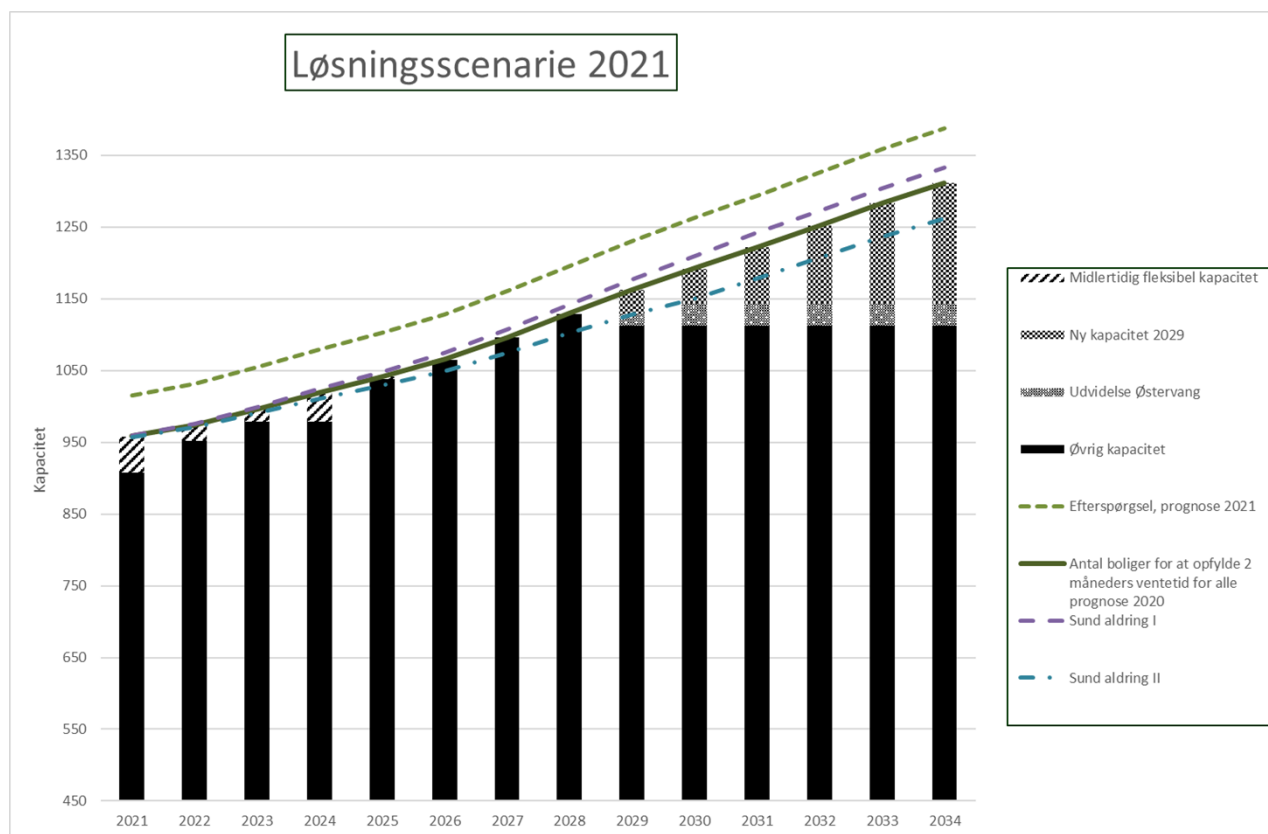
**Tabel 2: Midlertidig fleksibel kapacitet i perioden 2022-2026.**

	2022	2023	2024	2025	2026	i alt
<b>Eksisterende MFK-kapacitet</b>						
Pladser på SSM	12	11	9	0	0	32
Pladser på FKD	2	0	0	0	0	2
<b>I alt</b>	<b>14</b>	<b>11</b>	<b>9</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>34</b>
<b>Yderligere behov for MFK</b>						
<b>I alt</b>	<b>9</b>	<b>6</b>	<b>31</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>49</b>
<b>Fremadrettet MFK-kapacitet</b>						
Pladser på SSM	12	12	12	3	0	39
Pladser på FKD	11	5	28	0	0	44
<b>I alt</b>	<b>23</b>	<b>17</b>	<b>40</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>83</b>

## Opsummering – sikring af fremtidig kapacitet

Med de foreslåede tiltag i form af 1) sikring af kapaciteten fra 2029, 2) Søndervang som nødkapacitet og 3) den almindelige justering af den midlertidige fleksible kapacitet sikrer dette års masterplan en agil løsning af kapaciteten på kort og på langt sigt, hvilket er illustreret nedenfor i henholdsvis figur 4 og tabel 3.

**Figur 4: Løsningsscenarie 2021**



**Tabel 3: Oversigt over løsningsscenarie**

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
Akaciegården	95	95	95	95	95	95	95	95	95	95	95	95	95	95
DAMC	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70	70
Flintholm	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50	50
Kastanjehaven	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
OK-Hjemmet Lotte	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60	60
Østervang	116	116	116	116	116	116	116	116	116	116	116	116	116	116
Betaniahjemmet	60	60	60	60	60	60	54	0	0	0	0	0	0	0
Betty 3	0	106	125	125	125	125	125	125	125	125	125	125	125	125
Ingeborggården	145	145	159	159	181	200	200	200	200	200	200	200	200	200
Kong Frederik IX	67	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Nimbusparken	0	0	0	0	25	55	55	55	55	55	55	55	55	55
Søndervang 1 (selvejende)	60	60	60	60	20	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Søndervang 2 (kommunal)	44	44	44	44	44	13	40	17	0	0	0	0	0	0
Ny Søndervang - forsyningsgrunden	0	0	0	0	66	105	105	105	105	105	105	105	105	105
Søster Sophies Minde	24	24	24	24	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Diakonissen (Ny SSM)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Nyt Plejecenter på Hospitalsgrunden	0	0	0	0	0	0	10	120	120	120	120	120	120	120
Udvidelse Østervang	0	0	0	0	0	0	0	0	15	30	30	30	30	30
Ny kapacitet 2029	0	0	0	0	0	0	0	0	35	50	80	110	141	169
OK Prinsesse Benedikte	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56	56
Midlertidig fleksibel kapacitet i alt	50	23	17	40	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total kapacitet</b>	<b>957</b>	<b>974</b>	<b>996</b>	<b>1.019</b>	<b>1.041</b>	<b>1.065</b>	<b>1.096</b>	<b>1.129</b>	<b>1.162</b>	<b>1.192</b>	<b>1.222</b>	<b>1.252</b>	<b>1.283</b>	<b>1.311</b>
<b>Behov for pladser</b>	<b>959</b>	<b>974</b>	<b>996</b>	<b>1.019</b>	<b>1.041</b>	<b>1.065</b>	<b>1.096</b>	<b>1.129</b>	<b>1.162</b>	<b>1.192</b>	<b>1.221</b>	<b>1.252</b>	<b>1.283</b>	<b>1.311</b>
Yderligere behov for kapacitet	2	-	-	-	0	0	0	0	0	0	-0	0	-0	-0



## 8. Modernisering

Frederiksberg Kommune har med de seneste masterplaner været godt på vej til at afslutte moderniseringen af kommunens utidssvarende plejehjem til gavn for borgere og personale. Der er igangværende projekter, der erstatter kapaciteten for Ingeborggården (erstattes af nyt Ingeborggården) og Kong Frederik IX's Hjem (erstattes af Betty 3). Og der er planlagte kommende projekter, der erstatter kapaciteten for Betaniahjemmet.

Da Diakonissestiftelsen ikke ønsker at opføre nye moderne plejeboliger som planlagt integreres en ny løsning for pladserne på Søster Sophies Minde i projektet Ny Søndervang. Dette sikrer, at beboerne kan flytte til moderniserede boliger i 2025. Dette svarer til det tidspunkt, hvor Søster Sophies Minde i de tidligere planer skulle genhuses i Nimbus og øge kapaciteten svarende til ca. det antal beboere der var plads til i det planlagte renoverede og moderniserede Søster Sophies Minde. Samtidig sikres (jf. ovenfor) den samlede kapacitet af 36 pladser på Søster Sophies Minde, da den midlertidige fleksible kapacitet fastholdes i hele perioden – hvilket giver et uændret økonomisk driftsgrundlag. Hertil kommer, at bygningen der rummer Søster Sophies minde senest i 2025 skal igennem en grundlæggende bygningsrenovering af f.eks. centrale installationer, igen jævnfør at dette også var tidsperspektivet da planen var genhusning på dette tidspunkt.

Denne løsning betyder, at det er nødvendigt at udskyde udfasningen af kommunens sidste utidssvarende boliger på Søndervang Plejehjem med tre år fra medio 2025 til 2029 da det har været nødvendigt at forlænge brugen af plejehjemmet som såkaldt nødkapacitet indtil den nye kapacitet på hospitalsgrunden kan ibrugtages.

Søndervang Plejehjem består som tidligere nævnt af to bygninger. En nyere kommunalt ejet bygning, der er etableret i 1980'erne og en ældre selvejende ejet bygning, der er etableret i 1960'erne. Som en afledt konsekvens af, at Ny Søndervang også skal erstatte kapaciteten på Søster Sophies Minde forudsættes med dette års masterplan, at beboerne fra den ældre bygning flytter ind på Ny Søndervang, samt at beboerne i den kommunale bygningen bliver boende på det eksisterende Søndervang.

Den resterende kapacitet på Søndervang forudsættes erstattet af tilvejebringelsen af ny permanent kapacitet fra 2029 og frem (jævnfør afsnit 7). Herved markeres afslutningen af kommunens moderniseringsplan – et tidspunkt der i sidste års masterplan var knyttet til indflytningen i hospitalsgrundprojektet i 2027.

Udfasningen af de sidste utidssvarende boliger på Søndervang – og af Søndervang som nødkapacitet - afhænger derfor af, at der indtræder en ny varig kapacitet fra 2029. Som det fremgår i kapitel 7 kræver en forlænget brug af boligerne på Søndervang, at der afsættes midler ved budget 2023 til vedligeholdelse af plejecentret. Det bør derfor indgå i planlægningen af den fremtidige kapacitet, at man arbejder hen imod at projekter, der kan indtræde tidligere end 2029, jf. også kapitel 7.

### **Grundlag og forudsætninger**

I følgende afsnit beskrives grundlaget og forudsætningerne for masterplanen for plejeboligmodernisering. Masterplanen understøtter såvel Frederiksbergstrategien som kommunes Ældrepolitik.

Frederiksberg Kommunes Ældrepolitik indeholder de af Kommunalbestyrelsen fastsatte overordnede retningsgivende pejlemærker for plejeområdet i kommunen. Ældrepolitikken tager blandt andet udgangspunkt i, at den enkelte borger skal føle sig tryk, hvor der er særligt fokus på at sikre hjælp når borgerens behov opstår. Frederiksberg Kommune har hér et særligt ansvar i planlægningen af den fremtidige kapacitet at sikre, at borgene kan få tildelt en plejebolig ved behov.

Ældrepolitikken beskriver også, at borgerne skal være aktive og selvhjulpne længst muligt. Fremtidens plejeboligbyggeri skal tage udgangspunkt i Ældrepolitikens formål. Byggeriets struktur og udformning skal understøtte borgernes evner til at orientere sig, ligesom de fysiske rammer skal imødekomme borgernes fysiske funktionsniveau. Bygningerne er først og fremmest et hjem for beboerne – men er også en arbejdsplads. Fokus skal blandt andet være på "best practice" og evidensbaseret viden inden for tilgængelighed i plejeboliger, herunder en indretning der sikre en effektiv plejecenterdrift samt understøtter gode medarbejderforhold. Fokus er her på at indrette bygningerne med gode anvendelige rum frem for at bygge til en trend med respekt

Masterplanen for plejeboligmodernisering understøtter Frederiksbergstrategien om, at

- *Vi skaber løsninger sammen*

Vi går i dialog og indgår partnerskaber med borgere, erhvervsliv, foreninger mv. omkring udviklingen af fremtidens plejeboliger.

- *Vi får mest ud af investeringerne*

Vi har fokus på den sunde økonomi, samt om det er muligt at skabe merværdi ved at koble forskellige behov og aktiviteter sammen og have blik for, hvordan forskellige investeringer kan understøtte hinanden.

- *Vi arbejder tværgående*

Vi arbejder tværgående for at sikre sammenhæng mellem behov og indsatser når vi planlægger kommende plejeboligprojekter.

- *Bæredygtige løsninger*

Vi finder de løsninger, der skaber gode rammer for borgere og medarbejdere og som tilgodeser de økonomiske, sociale og miljømæssige hensyn i en bæredygtig løsning.

### ***Generationernes By – byudvikling og plejeboligbyggeri tæt integreret***

Frederiksberg Kommune er en by for alle generationer. Således er det vigtigt allerede i planlægningen af et byggeri at tænke sammenhængen med lokalområdet og den øvrige bebyggelse ind. Ligeledes overvejes det om plejecentrets faciliteter kan bruges af andre end beboerne – om byggeriet kan løse flere formål. Masterplanen bidrager til at sikre:

- Større social sammenhængskraft.
- Færre ensomme borgere.
- Flere borgerinitiativer på tværs af generationer.
- At flere bruger de kommunale institutioner og tilbud – også andre end dem tilbuddet primært er tiltænkt.

Derfor tænkes der også på tværs af generationerne i forbindelse med de konkrete projekter i masterplanen, der alle målrettet bidrager til byudviklingen af Frederiksberg Kommune.

*Ingeborggården og Frederiksberg Boldklub:* I projektet integreres Ingeborggårdens modernisering og udvidelse med opførelsen af et nyt klubhus for Frederiksberg Boldklub med henblik på at skabe en bedre sammenhæng i området, bedre p-pladسدækning, ligesom at udnytte synergien mellem de to bygninger – plejeboligerne og klubhuset.

*Betty 3 – nyt plejecenter på Betty Nansens Allé:* Der er på baggrund af en omfattende inddragelsesproces gennemført en indledende bystrategisk analyse, der viser, hvordan plejecentret understøtter udviklingen af området omkring Nordens Plads. Det nye plejecenter får en unik placering på Betty Nansens Allé, hvor der er gode muligheder for at etablere et byggeri, der bidrager til at skabe et attraktivt byrum, og hvor der skabes rammer for et nyt byliv og interaktion mellem målgrupper. Yderligere vil Generationernes Byrum skabe sammenhæng og forbinde området omkring Nordens Plads og Betty Nansens Alle med resten af byen, da bydelen i dag lider under at være afkoblet og afskåret. Plejecentret etablerer derfor en stiforbindelse langs skolens grund, der erstatter en stiforbindelse. der lå mere uhensigtsmæssigt.

*Søndervang:* Der opføres 129 plejeboliger, hvoraf 105 er til et plejecenter og 24 til et botilbud i en fleksibel løsning.

Bygningen opføres på Frederiksberg Forsyningens grund med temaet 'Generationerne mødes om bæredygtighed og energi'. Byggeriet vil rumme nye lokaler til Forsyningens Klimaskole og Klimakøkken.

### ***Læring gennem forskellige samarbejds- og driftsformer***

Frederiksberg Kommune har (jævnfør skema 1) traditionelt været drevet enten som kommunale eller selvejende institutioner med driftsoverenskomst. Denne kombination af driftsformer har i sig

selv medvirket til væsentlig læring på tværs af plejecentre med de erfaringer parterne hver for sig indgår med. Frederiksberg Kommune har i dag 4 kommunale plejecentre, 2 plejecentre på kontrakt og 6 selvejende plejecentre.

### **Kommunale plejecentre:**

Frederiksberg Kommune har i dag fire kommunale plejecentre. Det er vigtigt at have en vis volumen af kommunale plejecentre af hensyn til forsyningssikkerheden. Muligheden for en vis minimumsdrift i eget kommunalt regi vurderes centralt for fortsat at kunne udvikle tilbud, sikre kvalitetsudvikling, understøtte nye samarbejdsformer, teste nye løsninger osv. - også med henblik på at kunne matche samarbejder og stille krav ift. flere private leverandører. Grundlaget for dette i en kommune af Frederiksbergs størrelse vurderes at være 3-4 plejecentre, afhængig af disses størrelse, specialfunktioner mv. samt mulighederne for at kunne iværksætte udviklingstiltag, projekter, mv.:

- Kastanjehaven rummer kommunens centrale produktionskøkken.
- Ingeborggården står over for en omfattende modernisering.
- Flintholm er kommunens velfærdsteknologiske plejecenter
- Østervang – afsnit for senhjerneskadede og eneste kommunale Aktivitetscenter.

De **private plejecentre** drives på kontrakt, hvor pris og kvalitet har været konkurrenceudsat. Baggrunden for dette har bl.a. været at udvide antallet af driftsformer med henblik på yderligere læring for plejen af de ældre og driften som helhed. Som led i kommunens udbudsplan er dette fra november 2015 kombineret med to plejecentre (Dronning Anne-Marie Centret og Kong Frederik IX's Hjem), der drives på kontrakt og hvor bygningen ejes af Frederiksberg Kommune. Akaciegården og Betty 3 skal derudover drives af Altiden på baggrund af gennemført udbud i 2020/2021. Køkken- og cafédrift på Ingeborggården forudsættes udbudt ved overgangen fra fase 1 til fase 2 i byggeriet.

De **selvejende plejecentre** har en driftsoverenskomst med kommunen og drives af selvejende non-profit organisationer. De selvejende institutioner drives ofte på baggrund af et særligt værdigrundlag eller en formålsparagraf og bidrager dermed med en variation i kommunens plejeboligkapacitet til gavn for borgerne. Der er stor variation i, hvilken organisation, der ligger bag de selvejende plejecentre. Således er der både selvejende foreninger, der driver flere plejecentre (både på Frederiksberg og i andre kommuner) eller tilsvarende opgavetyper – her kan der trækkes på et fagligt drifts- og udviklingsfællesskab i organisationen mv.

Ligeledes er der plejecentre, der organisatorisk ikke indgår i fællesskaber af nogen art, men selv skal varetage administration og udvikling. Det vurderes, at plejecentre som ikke indgår i et større fællesskab med andre plejecentre er mere sårbare og mindre fleksible ift. udvikling og den daglige drift.



Fremtidens ældreområde bliver større, mere omfattende og mere kompliceret end vi kender det i dag, og målgruppen vil have andre behov og krav end tidligere. Dette kræver, at kommunen nytænker måden at organisere pleje- og omsorgsopgaverne på – herunder at kommunen indgår i partnerskaber/kontrakter med private såvel som selvejende plejecentre, der er bredt organisatorisk funderet.

#### *Øvrige samarbejder:*

Frederiksberg Kommune har på baggrund af en markedsdialog indgået et partnerskab med KAB opførelsen af nyt plejecenter (Betty 3) nye byrum og fælles aktiviteter på Betty Nansens Allé. Frederiksberg Kommune ønskede gennem et gensidigt forpligtende partnerskab at prøve nye måder at samarbejde omkring etablering af et plejecentrede partnerskabet, der understøtter en fremtidig effektiv plejecenterdrift, herunder med valgmuligheder i forhold til den fremtidige driftsform.

#### *Konkurrenceudsættelse:*

Frederiksberg Kommune ser konkurrenceudsættelse og samarbejde med private aktører om kommunale opgaver som et vigtigt værktøj til at udvikle, nytænke og effektivisere den kommunale drift uden, at det påvirker serviceniveauet over for borgerne. Frederiksberg Kommune ønsker at afprøve nye samarbejdsformer og styrke samarbejdet mellem kommunale og private leverandører med en politisk fastlagt målsætning om at opnå en IKU (indikator for konkurrenceudsættelse) på 33 % i år 2020 (Budget 2016, 17 og 18).

Der er foretaget et samlet udbud af Akaciegården og Betty 3 i 2020/21. Derudover udbydes driften af Søndervang efter endt modernisering. Nimbus udbydes når det ikke længere fungerer som bufferkapacitet i 2025. Begge sidstnævnte udbud er under forbehold af en positiv evaluering af gennemførte udbud.

En sidste driftsform er friplejehjem. Et friplejehjem er en privat selvejende institution, der ikke har en formel driftsoverenskomst med den lokale kommunen. Sådanne plejehjem er dermed ikke Sådanne plejehjem er ikke underlagt den kommunale visitation - og kan således ikke indgå i den kommunale plejeboligkapacitet til at sikre den kommunale forsyningspligt på området. Da der ikke er sikkerhed for optag af kommunens visiterede borgere, når der er ledige pladser, kan friplejehjem enten betyde øget venteliste til øvrige plejecentre i kommunen og/eller stigende køb af plejeboligpladser i andre kommuner (hvilket ikke indgår i IKU).

#### Retningslinjer for indretning af nye plejeboliger (2005):

Det daværende Socialudvalg godkendte i maj 2005 et grundlag for beslutning om størrelse og indretning af de nye plejeboliger. Retningslinjerne danner grundlag for byggeprogram, og udstikker hovedlinjerne for, hvordan kommende plejeboligerne skal indrettes og hvor store de skal være.

Nedenfor er kort gengivet de væsentligste principper, der blev vedtaget af Socialudvalget i 2005.

I dette kapitel indgår afsnit om politikker, byudvikling, udbudsstrategi samt retningslinjer for indretning.

**Retningslinjer for indretning af nye plejeboliger (2005):**

Det daværende Socialudvalg godkendte i maj 2005 et grundlag for beslutning om størrelse og indretning af de nye plejeboliger. Retningslinjerne danner grundlag for byggeprogram, og udstikker hovedlinjerne for, hvordan kommende plejeboligerne skal indrettes og hvor store de skal være.

Nedenfor er kort gengivet de væsentligste principper, der blev vedtaget af Socialudvalget i 2005.

Emne	Principper
<b>Boligarealer</b>	
Fordeling af areal mellem boligen og fællesarealer	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fællesarealerne skal have en betydelig størrelse svarende til arealfordelingen mellem boligareal og fællesareal i nyere plejeboliger. Man er opmærksom på, at etagebebyggelse kræver større fællesareal til trapper og elevator.</li> <li>• Boligerne skal have et varierende bruttoetageareal på mellem 60 m<sup>2</sup> og 85 m<sup>2</sup> dog fortrinsvis 65 m<sup>2</sup></li> <li>• Der skal lægges vægt på gode lysforhold i såvel boliger som fællesarealer</li> </ul>
Antal værelser i boligen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• at boligerne skal være 2-rums.</li> <li>• at der skal tilstræbes mulighed for en fleksibel rumopdeling efter den enkeltes behov, så soveafdeling kan adskilles. En løsning kan være skabsmoduler på hjul, som kunne fungere som adskillelse.</li> </ul>
Ægteparboliger	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Under henvisning til den varierede boligstørrelse indrettes der som udgangspunkt ikke særlige ægteparboliger.</li> </ul>
Loftslifte	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Alle boliger er forberedt til rundækkende loftslifte.</li> </ul>
Køkken/køkkenniche i bolig	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Køkkenfunktionen i selve boligen minimeres.</li> </ul>
Plads til hjælpemidler	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Indretning af boligen bør indrettes med hensynstagen til hørehandicappede, f.eks. med teleslyngeanlæg i hele boligkomplekset.</li> <li>• Ældre- og omsorgsudvalget lægger vægt på, at der skal være tilstrækkelig depotplads på plejecentret.</li> </ul>

Altaner	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Socialudvalget lægger vægt på, at der fra hver etage er adgang til opholdsareal i det fri og at boligerne om muligt forsynes med private altaner/franske altaner.</li> </ul>
Faciliteter for pårørende	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Frederiksberg Kommune lægger vægt på, at der er særlige faciliteter til pårørende f.eks. i form af legeredskaber eller andre funktioner, som kunne understøtte, at pårørende og disses børn på en mere naturlig måde kunne opholde sig længere hos deres ældre.</li> <li>• Der lægges endvidere vægt på, at der er mulighed for private arrangementer, og at der er cafemulighed for beboerne, pårørende mv.</li> </ul>
<b>Servicearealer</b>	
Aktiviteter/træning	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Udvalget lægger vægt på, at der er terapirum/fitnessrum.</li> </ul>
Indretning af festsal	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Socialudvalget ønsker, at der er et aktivt rum, der er stort nok til at rumme samtlige beboere, og som kan bruges til café, foredrag film, gudstjenester og andre arrangementer.</li> </ul>
Udendørsarealer	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Udvalget lægger vægt på, at opholdsarealerne indrettes, så de giver mulighed for oplevelse og intimitet samt sikkerhed i forhold til omgivelserne.</li> </ul>
Indretning af fast arbejdsplads	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Socialudvalget lægger vægt på, at medarbejderne i videst muligt omfang er sammen med beboerne. Omfanget af personale rum skal derfor dimensioneres i overensstemmelse hermed.</li> </ul>
Smart Home-teknologi	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Socialudvalget lægger vægt på, at der er internetadgang fra alle boliger, men tillægger derudover ikke avanceret brug af teknologi stor vægt.</li> </ul>
Inddragelse af miljø og byøkologi i anlægsarbejdet mv.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Fokus på mulighederne for at inddrage miljø og økologi i byggeriet.</li> </ul>

Efterfølgende har Sundheds- og Omsorgsudvalget besluttet, at der i ombygningen af Betaniahjemmet kan fraviges fra retningslinjerne for indretning af plejeboliger (SOU 14.09.15, sag nr. 98), samt at der i fremtidige ombygninger gerne må arbejdes med en forskelligartethed i plejeboligmassen med hensyn til boligstørrelse, rumantal mv. og dermed opnå et øget spænd i husleje i de forskellige plejecentre. Således arbejdes der også i byggeprogrammet for Betty 3 med et spænd i boligstørrelsen.

Frederiksberg Kommune har derudover gjort sig en række erfaringer fra de seneste byggeprojekter, der er sammenfattet nedenfor og som supplerer de generelle retningslinjer.

Kommunalbestyrelsen har med de seneste byggeprojekter for Ingeborggården, Betty 3 og Ny Søndervang godkendt, at der ikke etableres rumdækkende *loftslifte* i hele boligen men som minimum i boligens soveafsnit eller, hvis det giver mening i også stueafsnittet. Dette bygger på de seneste års nye erfaringer med forflytning og brug loftslifte til gavn for borger og medarbejdere.

Kommunalbestyrelsen har med de seneste byggeprojekter godkendt, at der i praksis ikke opføres to-rums boliger, men et-rums boliger med mulighed for opdeling. Dette dels henset til boligernes størrelse men også henset til hensynet til den fleksibilitet det giver i forhold til beboernes muligheder for at indrette boligerne. Kommunalbestyrelsen har ligeledes godkendt, at der ikke er mulighed for at opdele de mindste af boligerne.

De seneste byggeprojekter har rummet mellem 125-200 plejeboliger, hvor man tidligere i tidligere byggerier har opført plejecentre på ca. 50-60 plejeboliger. Det vurderes ikke hensigtsmæssigt af hensyn til beboerne, at der som udgangspunkt etableres et *fælles rum* i større byggerier på ca. 120 boliger, der kan samle alle plejecentrets beboere på én gang. Man kan i stedet med fordel indrette bygningerne med en serie af tilstødende rum, der er naturligt opdelt, men hvor man kan udnytte fleksibiliteten i placeringen i de tilfælde, hvor der er behov for at samle flere.

Et stort rum, der skal rumme ca. 120 borgere kan være svært at indrette på en hjemlig måde ligesom det er forbundet med visse udfordringer at samle så mange borgere, medarbejdere og pårørende på en gang, da det kan opfattes uoverskueligt og utrygt for den enkelte beboer. Erfaringen viser, at mange borgere profiterer af, at man samles i mindre mere trygge og overskuelige rammer, og hvor lokalerne lettere kan anvendes i det daglige til andre formål.

Kommunalbestyrelsen har i de seneste byggeprojekter ønsket, at indretningen skulle understøtte, at *medarbejderne i videst mulige omfang er der, hvor beboerne er*. Ligeledes er der et fokus på, at plejecentret skal indrettes med *tidssvarende medarbejderfaciliteter* eksempelvis ift. omklædning, og at indretningen skal understøtte kommunens fokus på rekruttering. Bygningerne skal indrettes så den *understøtter en effektiv drift* med blandt de nødvendige skaktløsninger til beboertøj, linned og affald.

Kommunalbestyrelsen har med de seneste projekter prioriteret, at man *fremtidssikrer bygningerne* ved eksempelvis at etablere tomrør når man bygger med henblik på fremtidige velfærdsteknologiske og digitale løsninger. Kommunalbestyrelsen har ligeledes haft som et særligt opmærksomhedspunkt, at konstruktionen af bygningen fremtidssikres til andre formål samt, at man indtænker, hvorvidt det er muligt at bygge til flere målgrupper.

Frederiksberg Kommune råder i dag over boliger, der vurderes egnede til at rumme ægtepar på Dronning Anne-Marie centret, Ingeborggården, Østervang, Kastanjehaven, Nimbus og Søndervang. En bolig er egnet til at rumme et ægtepar når, der er plads til to plejesenge ligesom medarbejdernes arbejdsmiljø skal kunne sikres. Frederiksberg Kommune har i dag gode muligheder for at tilbyde borgerne en ægteparbolig i og med Søndervang (den kommunale bygning) har 44 me-

get store boliger. I de kommende moderniseringsprojekter tages der højde for dette for at sikre, at kommunen også fremadrettet råder over den nødvendige kapacitet ift. ægteparboliger.

#### Effektiv drift af fremtidens plejecentre

Indretningen og dimensioneringen af plejecentre skal balancere mellem at skabe rammer for det personlige hjem og rammer omkring en arbejdsplads, hvor der er fokus på et godt arbejdsmiljø og effektiv drift. Plejecentre med 100-120 pladser giver en række driftsmæssige fordele, herunder mulighed for effektive arbejdsgange og processer. Der er grundlag for at skabe et robust og fagligt miljø og understøtte faglig udvikling.

Det er muligt gennem design og indretning af boliger og fællesarealer at undgå at plejecentre af denne størrelse får præg af institution, og primært fremstår som hjem og bolig. Oplevelsen af at være i en privat bolig med plads til at deltage i selvvalgte sociale fællesskaber fremmes gennem indretning af mindre boliggrupper med tilhørende fælles- og ser vicearealer, herunder for eksempel mindre siddegrupper og nicher. I moderniseringsarbejdet er der bl.a. fokus på at skabe gode køkken- og spisefaciliteter, som giver mulighed for at inddrage beboerne i mad- og måltidsaktiviteter samt at sluttilberedningen af maden foregår tæt på beboerne.

Spisesituationen er en vigtig markør for hjemlighed og borgerens mulighed for at invitere familie og pårørende til spisning kan understøttes gennem indretning af mindre spisemiljøer omkring afdelingskøkkener. Det vil samtidig give mulighed for, at afdelingskøkkenerne danner rammen om borgernes deltagelse i tilberedelsen af måltider, bagning mv.

#### Indretning med velfærdsteknologi

Mange af velfærdsteknologierne er de samme til borgere i eget hjem og til beboerne på plejecentrene, hvilket er vigtigt, da teknologierne dermed i højere grad kan være velkendte og lettere at tage i brug, når borgerne flytter i plejebolig. Da beboernes behov typisk er meget forskellige, er det vigtigt at tænke i fleksible løsninger til fremtidens plejeboliger. For at sikre denne fleksibilitet bør velfærdsteknologiske løsninger tænkes ind fra starten, når en plejebolig skal moderniseres eller opføres, eksempelvis bør det sikres, at forudsætningerne for at etablere forskellige velfærdsteknologiske løsninger er til stede fra starten. Der tages altid udgangspunkt i den nyeste og evidensbaserede viden.

Det kan være ved at sikre, at der etableres skinnerystemer til loftflifte, elstik på badeværelset til tilkobling af vaske-tørretoiletter i samtlige boliger eller hæve-sænke toiletter. Flexibiliteten i boligerne er også vigtig, fordi beboernes behov og funktionsniveau er forskellige, og dermed kan det variere, hvilke løsninger, der er (mest) relevante for den enkelte i forhold til at blive selvhjulpne, opnå mest mulig kontrol over dagliglivet, skabe tryghed mm.

I indretningen af fremtidens plejeboliger er det også vigtigt at have fokus på, hvordan velfærdsteknologiske løsninger kan understøtte og optimere arbejdsgangene for medarbejderne, så der er mest mulig tid til omsorg og pleje af beboerne. Af relevante løsninger kan være digitale planlæg-

ningsværktøjer, eksempelvis elektroniske tavler, der kan hjælpe medarbejderne til at strukturere opgaverne og sikre overblik på tværs af vagtskift mm. Sensorer i vasketøjet, så det sorteres automatisk. Bevægelsessensorer, som kan varsle medarbejderne, hvis en beboer har forladt sin bolig på et usædvanligt tidspunkt, for eksempel om natten. ADK-løsning samt automatisk dørtryk relevante steder i bygningen.