



SLAGELSE
KOMMUNE

Center for Sundhed og Ældre

Bilag 2. Muligheder for etablering af sundhedshuse i Slagelse og Korsør by.

26. juni 2018

Muligheder i Slagelse by

Fokus for muligheder for etablering af et Sundhedshus i Slagelse by er, at finde lokaliteter, hvor der, udover private sundhedstilbud, kan være plads til Sundhed og Træning, der for nuværende er placeret på Grønningen 3, samt Forebyggelsestilbud, der for nuværende lejer lokaler i Langes Gård.

Begrundelsen herfor er, at Sundhed og Træning mangler plads samt at huslejen i Langes Gård er høj.

A) Erhvervsleje, Slagelse By

Der er tale om en større udlejningsejendom, hvor kommunale indsatser under Sundhed & Træning i Slagelse samt Forebyggelse, ville kunne indrette sig på ca. 1.350 m². Der vil herefter være et restareal på ca. 1.000 m², som kan lejes til andre kommunale formål og/eller udlejes til praktiserende læger eller private aktører, fx fysioterapeuter, fodterapeuter og lignende. Dermed kan der skabes et sundhedshus, hvor en lang række forskellige borgertilbud tilbydes under et samlet tema.

Økonomi

Årlige udgifter leje (est.)	1.500 x ca. 700kr./ m ²	1.050.00 kr.
Øvrige årlige udgifter (est.)		600.000 kr.
Etableringsudgifter (est.)		2-6 mio. kr.
Deponering v. lejemål (est.)		25 mio. kr.

B) Kasernehallen, Kastanievej 12

(Istandsættelse/udbygning af eksisterende kommunal bygning)

Ejendommen er opført som træningssal og har indtil slutningen af 2017 været anvendt af bankoklub i en lang årrække. Ejendommen henstår nedslidt og vil kræve gennemgribende istandsættelse uanset hvilken anvendelse, der ønskes. Ejendommen er 890 m², og hertil kan muligvis tilbygges ca. 1.000 m², afhængigt af resultatet af en planproces, der også skal afklare om anvendelsen ligger indenfor den nuværende lokalplan. Det er umiddelbart muligt, at indskyde et dæk i salen og dermed øge antallet af m².

En samling af Sundhed og Træning i Slagelse samt Forebyggelse kræver ca. 1.350 m² af arealet. Hertil kræves 3-500 m² for at få plads til praktiserende læger eller andre private sundhedstilbud.

Et økonomisk overslag kræver en nærmere teknisk gennemgang af de eksisterende bygninger og en beskrivelse af hvilke funktioner og areal, der ønskes nyopført, men det må forventes, at ligge i omegnen af 25 – 40 mio. kr. Hertil årlig drift på ca. 0,9 – 1,3 mio. kr. ved fuld udlejning.

Økonomi

Etablering inkl. udearealer og inventar (est.)		25-40 mio. kr.
Øvrige årlige udgifter (est.)	Forbrug, rengøring og vedligehold	1,3 mio. kr.

C) Barmarksprojekt

Etablering af et sundhedshus på bar mark, fx ved plejecenter Blomstergården eller ved Rytterstaldsstræde. Sundhedshuset vil bestå af et areal på 500 m², hvor der vil være plads til 7-10 klinikker til praktiserende læger eller andre private aktører på sundhedsområdet. Sundhedshuset vil desuden bestå af et areal på 1700 m², der fx kan huse Sundhed og Træning, Forebyggelse, sygeplejeklinikker og andre kommunale sundhedstilbud. I alt 2.200 m²

Prisen pr. m² er estimeret ud fra en gennemarbejdet projekt specifikt vedr. et Sundhedshus i en anden kommune.

Etableringsomkostningen pr. m² bygning (2019 index) = 24.507 kr./m²

Bygning inkl. udearealer og inventar (2019 index) = 30.580 – 33.457 kr./m²

Økonomi

Etablering inkl. udearealer og inventar (est.)	2.200 m ² x 30.580 kr.	67,3 mio. kr.
Øvrige årlige udgifter (est.)	Forbrug, rengøring og vedligehold	1,2 mio. kr.

D) Udnyttelse af restkapacitet ved plejecenteret ved Grønningen/Blomstergården

Det kan undersøges, hvorvidt en samling af overskudskapacitet på bl.a. Blomstergården, kan frigøre arealer, fx ved genoptræningscenteret på Grønningen 3. Herved kan friarealerne til øvrigt sundhedspersonale/praktiserende læger, skabes ved de eksisterende faciliteter. En ændring af plejeboliger til sundhedshus, vil formentlig kræve, at arealerne frikøbes og de nuværende lån indfries, hvilket kan medføre udgifter svarende til nyopførsel. Dog vil de nuværende kommunale udgifter til tomgangsleje kunne nedbringes.

Det er ikke muligt at estimere økonomien før indfrielsesvilkår og tomgangsleje er undersøgt.

Muligheder i Korsør by

Fokus for muligheder for at etablere et Sundhedshus i Korsør by, er at sikre lægedækning gennem attraktive faglige og driftsmæssige fællesskaber.

A) Understøtte eksisterende erhvervsudlejere

Nogle af de større erhvervsudlejere i Korsør ønsker at samle klynger af læger, fysioterapi, kiropraktikere, tandlæger, træningscentre mm., hvilket sker i dag med nogen succes, bl.a. på Glasværket og Caspar Brands Plads 9.

Som alternativ til at drive et kommunalt ejet sundhedshus, kan det være en ide, at undersøge om den private indsats kan understøttes, eksempelvis ved at indleje sig i bygninger, hvor relaterede sundhedstilbud allerede eksisterer i dag eller alternativt købe/opføre ejendom til kommunale behov i umiddelbar nærhed.

De konkrete forhold er ikke nærmere undersøgt, så nedenstående økonomi, er med udgangspunkt i, at leje og indrette 1.000 m² rå arealer til kommunale funktioner, som kan understøtte de eksisterende bevægelser.

Økonomi

Ombygning og flytteomkostninger	1.000 m ² x 9.000 kr.	9,0 mio. kr.
Lejeomkostninger (est)	1.000 m ² x 550 kr.	550.000
Øvrige årlige udgifter (est.)		255.000 kr.
Deponering v. lejemaal (est.)		9,5 mio. kr.

B) Linde Allé 56/ Lille Skovvej 99

Arealoptimering på Genoptræningen/Hjemmeplejen på Linde Allé 56, så der frigøres plads til øvrige sundhedsfunktioner. Eventuelt ved inddragelse af daginstitutionen på Skovvej 99 (353 m²), der ligger tæt ved. Daginstitutionen flytter i første halvår 2019, og ejendommen er umiddelbart planlagt til frasalg medio 2019.

Der vil umiddelbart kunne frigøres et areal på 4-500 m², hvor der kan indrettes 7-10 klinikker til privatpraktiserende læger og andre private aktører på sundhedsområdet. Det er forudsat, at ejendommen Skovvej 99 indrettes som erstatning for arealer på Linde Allé 56. Ved fuld udlejning, vil der ikke være øgede driftsudgifter.

Økonomi

Ombygning og flytteomkostninger	500 m ² x 9.000 kr. 353 m ² x 4.000 kr.	6,0 mio. kr.
---------------------------------	--	--------------

C) Barmarksprojekt

Etablering af et sundhedshus på bar mark i Korsør. Sundhedshuset vil bestå af et areal på 500 m², hvor der vil være plads til 7-10 klinikker til praktiserende læger eller andre private aktører på sundhedsområdet. Sundhedshuset vil

desuden bestå af et areal på 1700 m², der kan huse genoptræning, sygepleje-klinikker og andre kommunale sundhedstilbud. I alt 2.200 m².

Prisen pr. m² er estimeret ud fra en gennemarbejdet projekt specifikt vedr. et sundhedshus i en anden kommune. Side4/4

Etableringsomkostningen pr. m² bygning (2019 index) = 24.507 kr./m²

Bygning inkl. udearealer og inventar (2019 index) = 30.580 – 33.457 kr./m²

Økonomi

Etablering inkl. udearealer og inventar (est.)	2.200 m ² x 30.580 kr.	67,3 mio. kr.
Øvrige årlige udgifter (est.)	Forbrug, rengøring og vedligehold	1,2 mio. kr.