

NOTAT

Center for
Kommunale Ejendomme

12. oktober 2016

Ejendomsstrategisk Udviklingsplan 2017-2020

I forlængelse af Slagelse Kommunes Ejendomsstrategi, der blev vedtaget i maj 2014, har Center for Kommunale Ejendomme udarbejdet et udkast til en "Ejendomsstrategisk Udviklingsplan 2017-2020".

Forslaget til "Ejendomsstrategisk Udviklingsplan 2017-2020" er opdelt i 3 geografiske indsatsområder hhv. Slagelse, Landdistrikterne og Korsør/Skælskør. Planen omfatter både afvikling af eksisterende ejendomme samt udvikling og modernisering af ejendomme.

Forslagene for Slagelse og Landdistrikterne omfatter konkrete ejendomme, mens forslaget til Korsør/Skælskør omfatter en proces til udvikling af 3 lokale skoler som basisbygninger og efterfølgende afvikling og salg af en række bygninger i nærområderne.

Forslagene kan udmønte en samlet årlig driftsbesparelse på 4,7 mio. kr. ved en nettoinvestering på 13,4 mio. kr., svarende til en tilbagebetalingstid på 2,9 år og en årlig forrentning på 35% af investeringen.

Skoler

Som beskrevet i den vedtagne Ejendomsstrategi er kommunens skoler de vigtigste bygninger, der skal fungere som omdrejningspunkt for de omkringliggende samfund. I dialogen med kommunens lokalråd omkring bygningsprioritering, angives skoler som de vigtigste og særligt i landdistrikterne er der stor fokus på at bevare skolerne som aktive bygninger. Derfor er en bedre udnyttelse af skoler med lavudnyttelsesgrad et fokuspunkt i udviklingsplanen. I henhold til den vedtagne Ejendomsstrategi, kan man ved at samle funktioner på skoler med ringe udnyttelsesgrad forene en økonomisk ansvarlig ejendomsstrategi med en aktiv landdistriktspolitik.

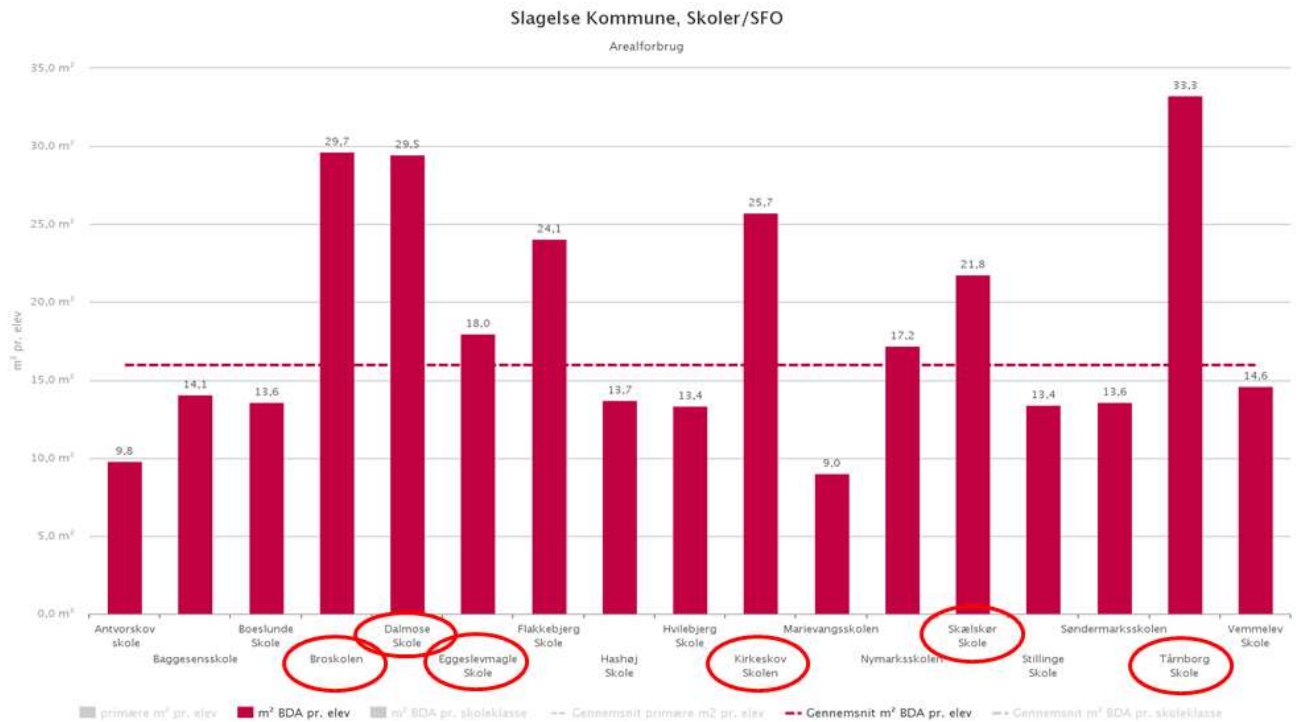
Ud fra det aktuelle viden om skolernes arealforbrug, er det muligt, at udpege en række skoler, der har et større arealforbrug per elev i forhold til gennemsnittet i kommunen. Skolerne er:

Etape 1

- Tårnborg Skole, Korsør
- Kirkeskovskolen, Rude
- Dalmose Skole

Etape 2

- Broskolen, Korsør
- Skælskør Skole
- Eggeslevmagle Sk., Skælskør



Udviklingsplan 2017-2020

Business casen opdeles af hensyn til overblikket, i tre geografiske områder og i to gennemførsels-etaper.

Etape 1

- Slagelse
- Landdistrikterne

Etape 2

- Korsør/Skælskør

Slagelse – Etape 1

I Slagelse By er der generelt en god udnyttelse af skolernes areal. Imidlertid er der uudnyttede lokaler på Nørrevang. 90 % af bygningen er i anvendelse og det vil derfor give mening at udnytte de resterende 10% på lang sigt.

Samtidig har Slagelse Kommune en række lejemål i Slagelse By på samlet ca. 1.500 m² på Merkurvej 2, samt Langes Gård 10, 12 og 14 til en årligt samlet leje- og driftsudgift på ca. 1,9 mio. kr.

Ligeledes ejer kommunen Østre Skole, hvoraf en del af bygningsmassen anvendes af folkeoplysende foreninger, men lokalerne har en meget lav udnyttelsesgrad.

- Opsigelse af lejemål Langes Gård 10 og flytning af Pædagogisk Udviklingsenhed til Nørrevang
- Opsigelse af lejemål Langes Gård 12-14 og flytning af Sundhed & Omsorg til Nørrevang
- Opsigelse af lejemål Merkurvej 2, og flytning af Dagplejeadministrationen til Nørrevang
- Frasalg af 1416 m² på Østre Skole (F-bygning)

Erstatningslokaler for Østre Skole

Business casen forudsætter et frasalg af F-bygningen på Østre Skole (Den gule bygning mod Fruegade) og at der findes andre lokaler til de folkeoplysende foreninger, i den øvrige kommunale bygningsmasse.

- Oplysningsforbundene skal i højere grad bruge Kultur- og fritids lokalebookingssystemet – fremfor at have "faste lokaler".
- Oplysningsforbundene er i højere grad nød til at tilpasse holdplanlægningen efter ledige lokaler forskellige steder i Slagelse By.
- Det vurderes at der, uden større problemer, kan anvises lokaler på skoler mv., i periode uden for normal arbejdstid (dagtimerne).
- Der tilvejebringes 2-4 lokaler primært til oplysningsforbundene i dagtimerne. Det vurderes muligt at finde i den samlede bygningsmasse i Slagelse By.
- Musikskolen, Vestre Skole og lignende institutioner vil skulle indgå aktivt i lokaleoptimeringen og fremover bruge det fælles lokalebookingssystem, for at skabe optimal udnyttelse af kommunens lokaler.

Landdistrikterne – Etape 1

I landdistrikterne er det grundet de større afstande ofte nødvendig at anskue projekterne konkret fra gang til gang. En screening i geografien identificerer umiddelbart 3 konkrete projekter.

1) Tårnburg

En bedre udnyttelse af Tårnburg Skole, der har en lav udnyttelsesgrad, hvilket forbedres med følgende: (se kortskitse Tårnburg Skole)

1a) Flytning af Børnegården Kildebakken til Tårnburg Skole og frasalg af bygningen

1b) Samling af Specialcenter Vests to nuværende aktivitets- og samværstilbud i hhv. Slagelse og Skælskør på Tårnburg skole

1c) Flytning af Socialpsykiatrisk Centers aktivitets- og samværstilbud Godthåb til lokaler som frigøres på Skælskør Rådhus, samt opsigelse af lejemål

2) Rude

Daginstitutionen Kirkeskoven flyttes fra lærerboligerne ind på Kirkeskovens Skole, og bygningerne sælges fra

3) Dalmose

Ung Slagelses heldagsskoletilbud flyttes fra Blomstervænget 4 ind på den tidligere tandklinik ved Dalmose Skole, og bygningen sælges fra

På Tårnborg Skole, hvor forskellige brugergrupper samles på samme matrikel, er der afsat midler til adskillelse af brugergrupperne, som eksempelvis plankeværk, hegn eller beplantning der hindrer indsyn og adgang. Desuden er der mulighed for at både dagtilbud, skole og aktivitets- og samværstilbuddet har særskilte tilkørselsforhold og adgang til separate og afskærmede udearealer.

Istandsættelse og indretningen af tilbuddene på de nye placeringer, vil ske med inddragelse af brugere og personale.

Korsør/Skælskør – Etape 2

Broskolen, Skælskør Skole og Eggeslevmagle Skole ligger over kommunegennemsnittet for overordnet arealforbrug på kommunens folkeskoler. Der kan således identificeres et teoretisk potentiale for frigørelse af i alt 8.600 m², og såfremt 30 % af disse i praksis kan frigøres, så kan 2.600 m² udnyttes til anden kommunal funktion. Dette svarer til ca. 8 % af de 3 skolers samlede areal.

På kortbilagene over Korsør og Skælskør er fremhævet en række potentielle kommunale ejendomme i oplandet til skolerne, som i større eller mindre grad er velegnet til at flytte ind på de frigjorte skolearealer. Det samlede areal af de fremhævede bygninger, udgør 21.000 m². De tidligere opgjorte 2.600 m² der skønnes at kunne frigøres på skolerne, svarer det til at skulle indflytte 3-6 kommunale bygninger, afhængigt af størrelse.

Afledte effekter generelt

- Kommunens samlede bygningsmasse reduceres, så der bliver færre vedligeholdelsesforpligtelser, hvilket øger mulighederne for bedre vedligeholdelse af de øvrige kommunale bygninger.
- Ved frasalg af ca. 5.300 m² reduceres kommunens samlede vedligeholdelsesefterslæb med 4-6 mio. kr. beregnet på gennemsnitstal.
- De anlægsinvesteringer der kræves i denne business case, vil typisk have et antal, volumen og karakter, der vil skabe beskæftigelse blandt lokale håndværkere og entreprenører.
- Frigjorte og frasolgte ejendomme, udmøntes ofte i en potentiel vækstmulighed for det private erhvervsliv.
- Ved flytninger af funktioner eller enheder anvendes lejligheden til at imødekomme potentielle AT-påbud vedr. indeklima og tilgængelighedsforhold.

- Ønsket om etablering af dagtilbud under Handicap & Psykiatri i nærheden af Korsør, har tidligere været fremlagt som anlægsønske til Budget 2015 og 2016 til 12,8 mio. kr. ved nybyggeri plus drift.
- Ved flytninger, hvor ensartede tilbud sammenlægges, er der ofte mulighed for bedre udnyttelse af de administrative og ledelsesmæssige ressourcer, samt mindre sårbarhed ved sygdom o.l.
- Der vil evt. være mulighed for at samle dagtilbud på de aktuelle skoler i Korsør og Skælskør, som udover et driftsrationalt og vil give nogle faglige udviklingsmuligheder.

Gennemførelse

Der er udarbejdet en detaljeret proces- og udmøntningsplan, som bilag til denne business case. For Etape 1, Slagelse og Landdistrikter påbegyndes processen omkring brugerinddragelse og efterfølgende projektering umiddelbart efter vedtagelse af business casen.

For Etape 2, Korsør og Skælskør, vil yderligere analyse indtil medio 2017, danne grundlag for udvælgelse af de bedste projekter, der præsenteres til budgetprocessen for Budget 2018.

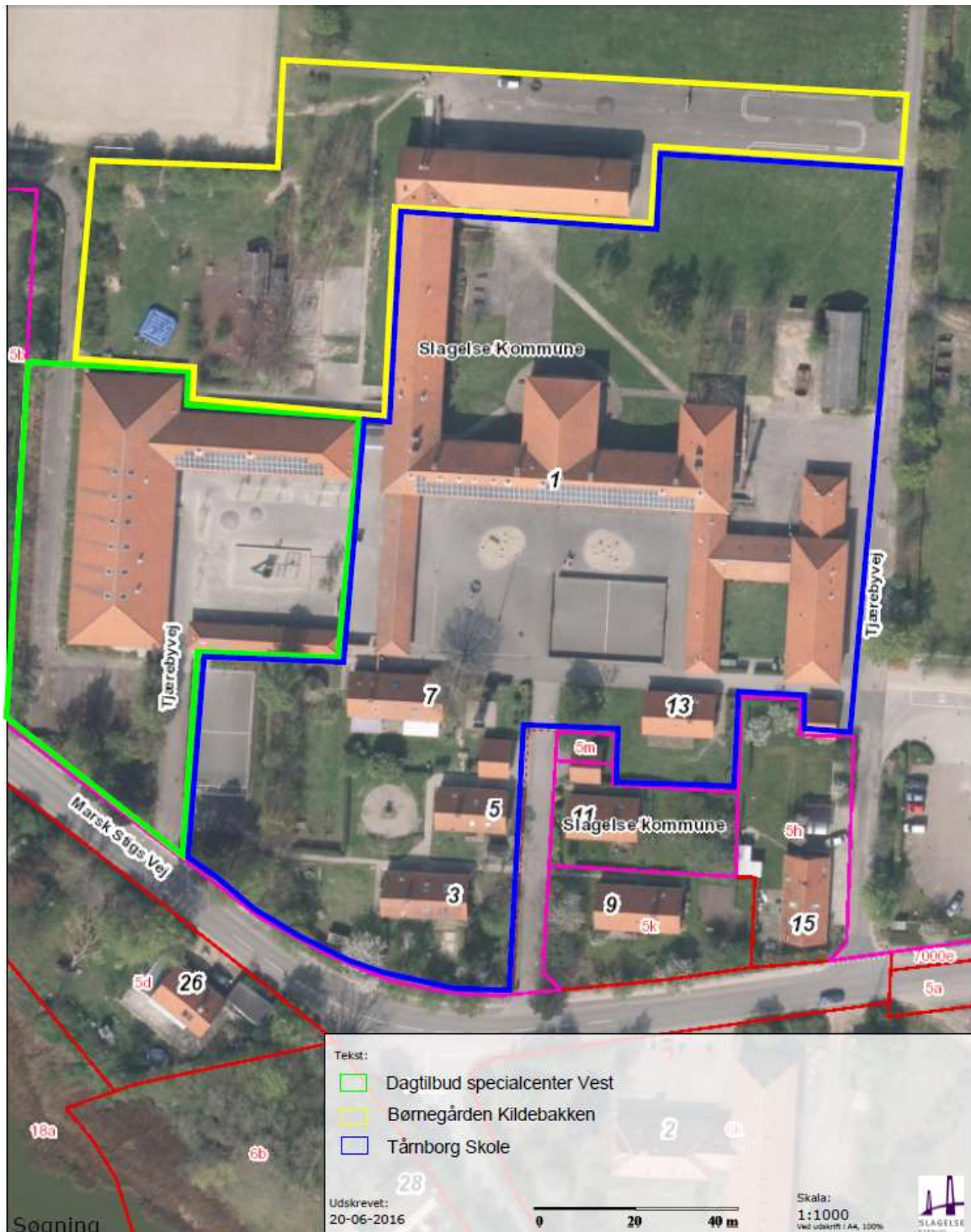
| Samlet Business Case | Anlæg & Salg | Sparet drift | Tilbagebetaling |
|--|-------------------------|---------------------|------------------------|
| Slagelse | | | |
| Istandsættelse af restareal på Nørrevang | -7.770 | | |
| Daglejeadm. flyttes fra lejemål på Merkurvej til Nørrevang | -330 | 276 | |
| PUI flyttes fra lejemål i Langes Gård til Nørrevang | -614 | 882 | |
| Sundhed & Træning flyttes fra lejemål i Langes Gård til Nørrevang | -297 | 360 | |
| Salg af Østre Skoles Bygning F (estimat) | +6.500 | 524 | |
| Total Slagelse | -2.511 | 2.042 | 1,2 år |
| Skælskør / Korsør | | | |
| Flytning af aktiviteter, svarende til ca. 2.600 m ² ind på skolerne. Eksempelvis samling af dagtilbud på skolerne. | -11.657 | 0 | |
| Salg af bygninger, svarende til ca. 2.600 m ² (estimat) | +9.066 | 1.113 | |
| Total Skælskør/Korsør-området | -2.591 | 1.113 | 2,3 år |
| Landdistrikter | | | |
| Flytning af Børnegården Kildebakken til Tårnborgh Skole | -4.100 | 0 | |
| Salg af Kildebakken (estimat) | +500 | 446 | |
| Flytning af Specialcenter Vests to nuværende aktivitetstilbud til Tårnborgh Skole og flytning af Socialpsyk. Center Godthåb til Skælskør Rådhus. | -4.000 | 718 | |
| Flytning af daginstitutionen Kirkeskovens til Kirkeskovskolen | -891 | 0 | |
| Salg af Kirkeskovens bygninger (estimat) | +250 | 210 | |
| Flytning af UngSlagelses Høldagsskole-tilbud (i tidl. Humlebien) til Tandklinik ved Dalmose Skole | -864 | 0 | |
| Salg af Humlebien (estimat) | +800 | 170 | |
| Total Landdistrikter | -8.305 | 1.544 | 5,4 år |
| Samlet for de tre områder | -13.407 | 4.699 | 2,9 år |
| Heraf allerede indregnet i Budget 2016+ | 0 | -800 | |
| Total | -13.407 | 3.899 | 3,4 år |

Salgsindtægter er anført som nettoresultat efter salgsomkostninger. Udgifter til flytning inkluderer både omkostninger til bygningsændringer, istandsættelser udearealer og flytteomkostninger.

Forudsætninger

Det forudsættes, at de allerede budgetterede salgsindtægter i 2016-17 på 2 x 16 mio. kr. for salg af bygninger og arealer kan omdisponeres så de budgetterede indtægter for salg af bygninger og arealer på i alt 32 mio. kr. kan ses samlet i hele perioden. Det vil give mulighed for at indtægterne for bygninger i denne business case kan indgå i finansieringen af business casen.

Kortskitse Tårnborg Skole – (Placeringsmuligheder)



Etape 2 - Kortbilag Korsør – potentielle bygninger i oplandet.



Etape 2 - Kortbilag Skælskør – potentielle bygninger i oplandet.

