


KØBENHAVNS KOMMUNE

Socialforvaltningen

Mål- og rammekontor for misbrug og bolig

NOTAT

Dato: 21-02-2007

Sagsnr.: 1101-325220

Dok.nr.: 2007-53650

Placering i hhv. Abel Cathrines Gade 13 og i bygningerne 81 og 78 i Den Brune Kødby

I det følgende gives en beskrivelse af to alternative muligheder for placering af Sundhedsrummet i kommunale lejemål.

Abel Cathrines Gade 13

Lejemålet Abel Cathrines Gade 13 er placeret i en stor beboelseskarré beliggende mellem Istedgade og Vesterbrogade i umiddelbar nærhed af Mariakirken.

Lejemålet anvendes i dag til en af Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningens afdelinger for Ydelsesservice. En placering af Sundhedsrummet her kræver derfor, at Ydelsesservice delvist fraflytter lejemålet.

Da der er tale om et lejemål, der er placeret i et egentligt beboelsesområde, må man forvente, at beboerne i området vil reagere negativt på en placering af Sundhedsrummet her.

Dugnad Center Vesterbro har udtrykt, at man helst vil undgå en så beboelsestæt placering som Abel Cathrines Gade. Man har dog accepteret, at man arbejder videre med forslaget om en placering her, pga. tidshorizonten for projektet.

Størrelse og ejendomsudgifter

Lejemålet Abel Cathrines Gade 13 er på i alt 1.840 m² samt 588 m² kælder. Lejen for hele huset er på knapt 1,7 mill. kr. årligt, ekskl. forbrug (2007 pl). Man kan med fordel anvende stueetagen, der udgør ca. en tredjedel af lejemålet, til Sundhedsrummet. Lejeudgifterne til Sundhedsrummet vil således være ca. 0,57 mill. kr. årligt, ekskl. forbrug (2007 pl.).

Fysisk anvendelighed af lokalerne

Lejemålet er særdeles anvendeligt til formålet, hvad gælder beliggenhed og indretning. Ejendommen er nyistandsat og fremstår meget pæn, hyggelig og stemningsfuld. Den vil være en rigtig god ramme om projektet.

Lejemålet er ifølge lokalplanen udlagt til serviceerhverv. Plan & Arkitektur har oplyst, at det ikke vil være til hinder for, at man anvender lokalerne til Sundhedsrummet.

Ejendommen er fredet. Det betyder, at der skal søges om tilladelse hos Kulturarvsstyrelsen til evt. ombygning.

Beslutning i Beskæftigelses- og Integrationsudvalget

Da Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen i dag anvender hele lejemålet til Ydelsesservice vil det være nødvendigt med en beslutning om, at man flytter de medarbejdere, der er placeret i stueetagen, til andre lokaler. Derfor bør sagen sendes i høring hos Beskæftigelses- og Integrationsudvalget.

Københavns Ejendomme har oplyst Socialforvaltningen, at der er ledige lokaler i et andet kommunalt lejemål i Abel Cathrines Gade 17. Nogle af disse lokaler kan anvendes til de medarbejdere, der evt. skal flyttes fra Abel Cathrines Gade 15. En flytning af medarbejdere fra Abel Cathrines Gade 15 til Abel Cathrines gade 17 vil ikke berøre borgere, da disse medarbejdere ikke modtager personlige henvendelser.

Tidsperspektiv

Det vurderes, at en placering af Sundhedsrummet i Abel Cathrines Gade 17 kan gennemføres inden udgangen af 2007.

Bygning 81 og 78 i Den Brune Kødby

Kødbyen består af to overordnede dele: Den Hvide Kødby og Den Brune Kødby. Grænsen mellem de to dele går ved Staldgade. Københavns Ejendomme har foreslået Socialforvaltningen og Dugnad Center Vesterbro, at man overvejer at placere Sundhedsrummet i de såkaldte bygninger 81 og 78. Bygningerne er en del af Den Brune Kødby og således ikke omfattet af beslutningen om at udlægge Den Hvide Kødby til kreative erhverv (BR 20. januar 2005, BR 47/2005).

DGI København har deres administration i bygning 81 og et teater har værksted i bygning 78. Lejemålene er anvendelige til formålet. Lokalerne er ikke så store som man kunne ønske sig, men beliggenheden er god og der er ganske få boliger lige i nærheden. Dugnad Center Vesterbro har givet udtryk for, at man af den grund foretrækker, at Sundhedsrummet placeres i disse lokaler. Der er desuden adgang direkte fra Kvægtorvgade, således at brugerne ikke har behov for at gå ind via Kødbyen.

Størrelse og ejendomsudgifter

Bygning 81 har to etager og er på ca. 260 m². Bygning 78 har én etage og er på ca. 70 m². De tilsammen ca. 330 m² har en årlig leje på ca. 595 kr. pr. m² (2007 pl.). De årlige ejendomsudgifter vil for de to bygninger tilsammen således være omkring 0,2 mill. kr., ekskl. forbrug (2007 pl.).

Fysisk anvendelighed af lokalerne

Lokalerne er en del mindre end de mellem 450 og 600 m² man oprindeligt har vurderet, at der er behov for til projektet.

Bygning 81 kan dels anvendes til de social- og sundhedsfaglige opgaver i Sundhedsrummet. Derudover kan der etableres en modtagelse for det samlede projekt i stueetagen.

Bygning 81 er i dag indrettet som administration for DGI København og dette kan udnyttes til anvendelse for de administrative funktioner i Sundhedsrummet. Der skal derudover ske indretning af lokalerne til brug for de forskellige funktioner, herunder kliniklokaler, samtalerum mv.

Bygning 78 kan anvendes til det åbne værested som Dugnad Center Vesterbro skal drive.

Begge bygningerne 81 og 78 er fredede. Det betyder, at der skal søges om tilladelse hos Kulturarvsstyrelsen til ombygningen. Det forventes, at man ikke vil få tilladelse til at etablere en elevator mellem stuen og 1. sal i bygning 81, hvorfor brugere med gangbesvær eller brugere i kørestol ikke vil kunne bruge tilbud placeret på 1. sal.

Istandsættelse af andre lokaler til nuværende lejere

De nuværende lejere af bygning 81 er DGI København. Lejer har finansieret en relativt stor istandsættelse af bygningen og skal tilbydes lokaler i tilsvarende stand, hvis de skal acceptere en flytning til andre lokaler for at give plads til Sundhedsrummet. Københavns Ejendomme foreslår, at DGI København tilbydes at leje bygning 64 i Kødbyen, der i dag lejes af forskellige aktiviteter under Kultur- og Fritidsforvaltningen. Nogle af disse aktiviteter skal derfor flyttes fra bygning 64 til bygning 66, for at der i bygning 64 kan blive plads til DGI København.

Københavns Ejendomme har oplyst Socialforvaltningen, at udgifterne til renovering af bygning 66 til brug for aktiviteterne under Kultur- og Fritidsforvaltningen vil være omkring 4,0 mill. kr. Københavns Ejendomme har ikke kunnet oplyse de eventuelle udgifter ved at flytte DGI København ind i bygning 64, men et skøn kan være 1,5 mill. kr. Disse udgifter skal afholdes af kommunen.

Samlet set skal der således afholdes renoveringsudgifter for mellem 4,0 og 5,5 mill. kr. til brug for røringen af andre lejere, for at bygning 81 kan frigøres til anvendelse for Sundhedsrummet. Der kan desuden være yderligere økonomiske problemstillinger vedr. anvendelse af bygning 78. Socialforvaltningen har ikke mulighed for at anvise finansiering af disse udgifter. Det vurderes desuden ikke, at det er udgifter, der bør berøre Socialudvalgets budget, da det er Københavns Ejendomes opgave at finde egnede lokaler til Sundhedsrummet.

I forbindelse med budgetforliget for 2007 afsatte Borgerrepræsentationen 5,0 mill. kr. til deponering for evt. indgåelse af et privat lejemål til Sundhedsrummet. Hvis Sundhedsrummet placeres i bygning 81, vil der ikke være behov for midler til deponering og man kan overveje, om disse midler kan indgå i finansieringen af rokaden af lejere i kødbyen.

Tidsperspektiv

Rokaden af lejere i kødbyen samt den nødvendige reovering af de forskellige bygninger, vil ifølge Københavns Ejendomme tage 6-7 måneder fra beslutningen er taget. Dertil skal lægges den tid det vil tage at indrette bygning 81 og 78 til brug for Sundhedsrummet. Det vurderes således, at Sundhedsrummet tidligst kan iværksættes fuldt ud fra foråret 2008, hvis man vælger denne placering.