

# Ejendomsstrategi

## Allerød Kommune

2017-2020



# EJENDOMSSTRATEGI 2017-2020

- et grundlag for beslutninger om anlæggelse, udnyttelse, vedligeholdelse og drift  
af ejendomme og anlæg i Allerød Kommune.

Ejendomsstrategi 2017-2020 .....	1
0. Indledning .....	2
1. understøttelse af de kommunale tilbud .....	6
2. Flexibel og optimal udnyttelse.....	9
3. Arkitektonisk kvalitet og aktivering af udearealer .....	17
4. Velvedligeholdte bygninger efter en langsigtet plan.....	19
5. Fastlagt proces og totaløkonomiske projekter .....	25
6. Status og pejlemærker pr. område .....	27
Bilag 1: Fordeling af bygningsmassen i Allerød Kommunes ejendomme.....	31
Bilag 2: Kvalitetsniveauer og ejendomsdatabasen .....	35
Bilag 3: Oversigt over gennemført bygningskomprimering.....	36
Bilag 4: Faseopdeling af større anlægssager .....	37

## 0. INDLEDNING

Nærværende Ejendomsstrategi 2017-2020 er en opdatering og revision af den tidligere 'Ejendomsstrategi 2015-2018', der blev vedtaget i Allerød Byråd den 27. august 2015.

Den første Strategi tog udgangspunkt i at Allerød Kommunes ejendomsportefølje er opbygget gennem mange år og trækker tråde helt tilbage til de tre oprindelige kommuner. Hidtil har kommunen fokuseret på at udnytte de eksisterende faciliteter bedst muligt også til formål, som ejendommene måske ikke oprindeligt er designet til.

Formålet med Ejendomsstrategien fra 2015 var at understøtte dialogen mellem Økonomiudvalget og de enkelte fagudvalg om, hvilke krav kommunens aktiviteter stiller til de fysiske rammer. Strategien skulle udgøre en fælles platform for politiske prioriteringer, der fremmer udviklingen af en funktionel og fleksibel ejendomsportefølje.

Strategien definerede fem overordnede principper som ramme for det serviceniveau brugerne kan forvente i Allerød Kommune, med fokus på effektiv ejendomsdrift. De overordnede principper er fastholdt og tilpasset nærværende strategi, benævnt som strategiske pejlemærker.

De 5 strategiske pejlemærker fra 2015 er fortsat gældende:

- Ejendomsmassen skal understøtte de kommunale tilbud
- Der tilstræbes en fleksibel og optimal udnyttelse af ejendommene
- Der sigtes efter arkitektonisk kvalitet i bygningsmassen
- Der sigtes efter vel vedligeholdte bygninger efter en langsigtet plan.
- Fastlagte processer for både nyanlæg og for vedligeholdelse, herunder vurdering af total økonomien i projekterne.

De 5 strategiske pejlemærke, bidrager til at opnå målet om attraktive rammer til kommunale formål.

Målet er at skabe **Attraktive rammer til kommunale formål** med en ejendomsportefølje, der er så lille, så fleksibel og så billig som mulig set i forhold til de behov og kvalitetskrav, der knytter sig til de konkrete aktiviteter.

Ud over rammer og principper var der opstillet konkrete mål for reduktion af bygningsmassen for Børn- og Skoleudvalget og Kultur- og Idrætsudvalget der med skoler, institutioner og idrætshaller råder over langt de fleste bygningsarealer. Reduktionen skulle dels ske ved øget sambrug og ved i højere grad at etablere nye større daginstitutioner ved skolerne.

Der var ligeledes beskrevet, hvorledes det tilstræbes at håndtere byggeprocesserne gennem ide-, bygge- og driftsfase.

Der blev på baggrund af målene forelagt forslag til reduktion af bygningsmassen, eksempelvis ved nedrivning af børneinstitutionerne på Lyngsvinget og efterfølgende byggemodning. De gennemførte bygningskomprimeringer er listet op i bilag.

Ejendomsstrategien 2017-2020 har samme udgangspunkt i forhold til mål og rammer, men benytter sig af den udbygning af baggrundsdata, der er sket siden 2015.

Herunder en grundigere gennemgang af folkeskolerne som følge af Budget 2016, hvor der var afsat midler til "Undersøgelse af folkeskolernes bygningsmæssige tilstand og bygningernes alternative anvendelsesmuligheder." Denne præcisering af investeringsbehovet for den enkelte skole og sikre et udvidet datagrundlag i forhold til drift og renovering.

Der er ligeledes lagt mere vægt på håndteringen af bygningsdriften, der er en forudsætning for at skabe attraktive rammer for brugerne.

Allerød Kommune ønsker at sikre brugere og borgere fysiske rammer, der er tidssvarende og understøtter en professionel opgaveløsning. Denne ejendomsstrategi er derfor et levende dokument, der skal opdateres jævnligt i forhold til ændringer i behov, økonomiske rammer og udefra kommende påvirkninger.

Som det er anført nedenfor er arealforbrug den største enkeltstående udgift for ejendomsområdet. Hver m<sup>2</sup> skal bygges, drives og vedligeholdes. Der er derfor et betydeligt økonomisk incitament til kun at anvende det areal, der er nødvendigt.

Man kan lidt populært sige at '... den billigste m<sup>2</sup> er den man ikke har, og den dyreste er den man ikke bruger ...'.

For at begrænse arealforbruget er det fortsat nødvendigt at se på både udbudssiden, dvs. hvilke bygninger kommunen har til rådighed, og på efterspørgslen efter bygninger, dvs. hvor mange kvadratmeter, der faktisk er brug for.

En fortsat fokusering på komprimering er derfor nødvendig i sammenhæng med en effektivisering af driften. Derfor bør der være ressourcer, der til stadighed har fokus på området og som både kan foretage de nødvendige analyser og sikre gennemførelse af beslutningerne.

Allerød er begunstiget af at være en relativt kompakt kommune, og de kommunale bygninger ligger relativt tæt. Det er derfor vurderingen, at en række aktiviteter kan foregå ved deling af arealer, da aktiviteterne foregår på forskellige tidspunkter af døgnet.

Allerød er også begunstiget af, at der er en fornuftig omsætning af fast ejendom, hvorfor frigjorte mindre ejendomme kan sælges og bidrage økonomisk både med en indtægt, men også med reduktion af driftsomkostningerne, og hindre fremtidige vedligeholdelsesomkostninger

Det er vurderingen, at der med nærværende ejendomsstrategi er opsat en række strategiske mål, der kan fortsætte det igangværende arbejde med at skabe optimale bygningsmæssige rammer for kommunal velfærd og service.

Men det er også en ejendomsstrategi, der fortsat vil kræve en betydelig eksekveringsindsats og den nødvendige handle- og beslutningskraft.

Ejendomsstrategi 2017-20 er som sagt et næste skridt på vej mod endnu mere strategisk styring af ejendomsområdet. Det er løbende behov for at udvikle dette, og her gives et overblik over det videre arbejde hermed:

- Opdatering af ejendommenes tilstande bl.a. på baggrund af skoleanalyser mv.
- Udarbejdelse af grafisk overblik over driftsudgifter overfor anvendelse for andre områder end dagtilbud og skole (f.eks. kultur- og idrætsområdet mv.)
- Udbygning af paradigmesamling i den digitale værktøjskasse for medarbejdere samt yderligere digitalisering og kompetenceudvikling.
- Evt. drejebog for hvordan det bæredygtige byggeri kan understøttes.

Udviklingen af strategisk styring af ejendomsområdet er et langt træk, hvor der dog løbende er gode resultater i form af optimeret økonomi og bedre beslutningsgrundlag på ejendomsområdet med bund i de 5 strategiske pejlemærke:



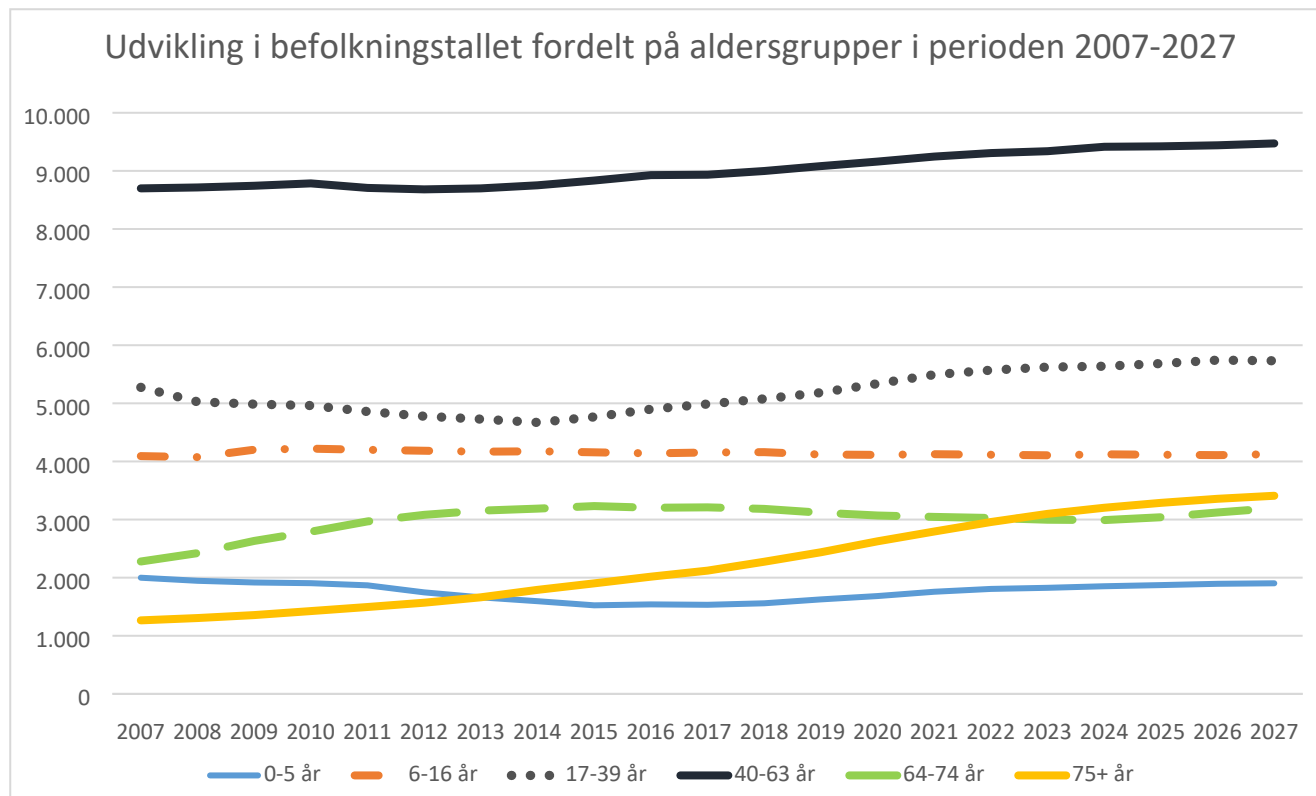
De enkelte pejlemærker er beskrevet og uddybet i de efterfølgende afsnit.

## **1. UNDERSTØTTELSE AF DE KOMMUNALE TILBUD**

Når målet er at skabe attraktive rammer til kommunale formål med en ejendomsportefølje, der er så lille, så fleksibel og så billig som mulig set i forhold til de behov og de konkrete aktiviteter er det hensigtsmæssigt at se på den forventede efterspørgsel ud fra især den forventede demografiske udvikling.

Dette især fordi bygningsmæssige tilpasninger tager tid. Typisk vil nye projekter fra skitsefase til færdig udførelse tage 3-4 år. Man er derfor nødt til at vurdere behovet på langt sigt.

Uagtet at man kan indbygge nogen fleksibilitet i bygningerne er en ændring i anvendelse fra et formål til et andet næsten altid forbundet med betydelige udgifter. På baggrund befolkningsprognosen fra februar 2017 forventes det, at befolkningstallet i Allerød Kommune vil stige med 2.900 personer fra 24.940 personer primo 2017 til 27.840 personer primo 2027. Den forventede udvikling fordelt på forskellige aldersgrupper ses i tabellen.



Ses på udviklingen fra 2007 fremgår det, at antallet af 0-5 årige (dagtilbudsalder) er faldet frem mod 2015. I årene 2015-2017 har antallet ligget på samme niveau, hvorefter det forventes at stige fra de nuværende ca. 1.533 børn til ca. 1.903 børn i 2027. I 2027 forventes det at antallet af børn i dagtilbudsalderen ligger på samme niveau som i starten af 0'erne.

Antallet af børn i alderen 6-16 år (skolealder) er faldet med 50 børn i perioden 2010-2017. Primo 2017 er der 4.150 børn i aldersgruppen på baggrund af den seneste prognose ser det ud til, at antallet af børn i aldersgruppen forbliver på nogenlunde samme niveau i prognoseperioden.

Ses der på antallet af borgere i den studie/erhvervsaktive alder dvs. 17-39 år og 40-63 år forventes der en stigning i begge grupper fra 2017 til 2027 på hhv. 744 og 535 personer. Samlet set svarer det til en vækst i de to aldersgrupper på 9,2 % i en 10 års periode.



Antallet af personer over 75 år forventes at stige fra de nuværende 2.121 til 3.409 i 2027. Den generelle udvikling afspejler ikke, at der er forskelle i den lokale forventede demografiske udvikling. Med de indlagte forudsætninger herunder boligudbygningsprogram vil en stor del af den forventede samlede stigning på 2.900 personer frem mod 2027 ske i Blovstrød området, mens nogle af de øvrige lokalområder vil opleve et fald i befolkningstallet.

På baggrund af prognosen ser det ud til, at der særligt vil være udfordringer med kapaciteten af skoler og dagtilbud i Blovstrød.

Antallet af ældre forventes at stige i alle lokalområdet, og der er næppe tvivl om, at der er behov for at følge udviklingen i antallet af ældre med henblik på at sikre, at den fremtidige kapacitet for ældre- og plejeboliger er tilstrækkelig. Hvorledes det konkrete behov for boliger udvikler sig er vanskelig af forudsige, idet både sundhed, adfærd og boligpræferencer vil ændre sig.

Den demografiske udvikling vil formentlig også betyde en øget efterspørgsel på plads til kultur-, idræt- og fritidsaktiviteter.

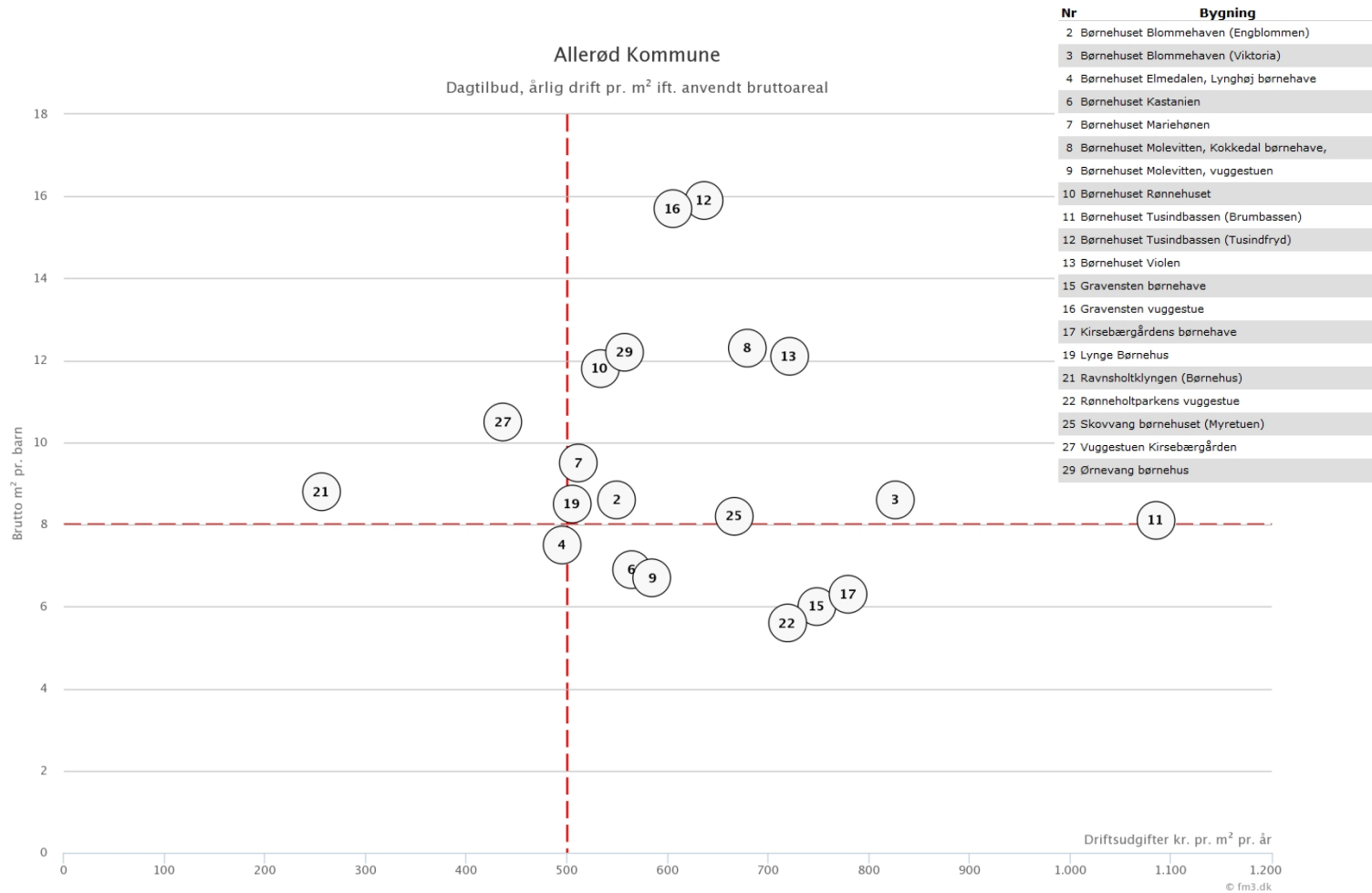
Udover disse 'indre' påvirkninger på grund af den demografiske udvikling er der også en række 'ydre' påvirkninger, der sjældent kan forudses fx den nye folkeskolereform, der sætter helt andre krav til rammerne for en skole eller antal af flygtninge.

De overordnede demografiske tendenser indgår i kommunens planstrategi, mens de løbende tilpasninger sker i budgetprocessen efter retningslinjerne i budgetstrategien.

## 2. FLEKSIBEL OG OPTIMAL UDNYTTELSE

Hvis der fortsat skal ske bygningskomprimering og øget samdrift er der behov for at hver m<sup>2</sup> anvendes optimalt i flest mulige timer og til flest mulige formål. Der er endvidere behov for at hver m<sup>2</sup> er så billig som muligt i forhold til de konkrete aktiviteter.

Nedenfor er som eksempel udarbejdet en oversigt over forholdet mellem anvendelse (her areal pr. barn/elev) og udgifter for dagtilbud og på folkeskolerne



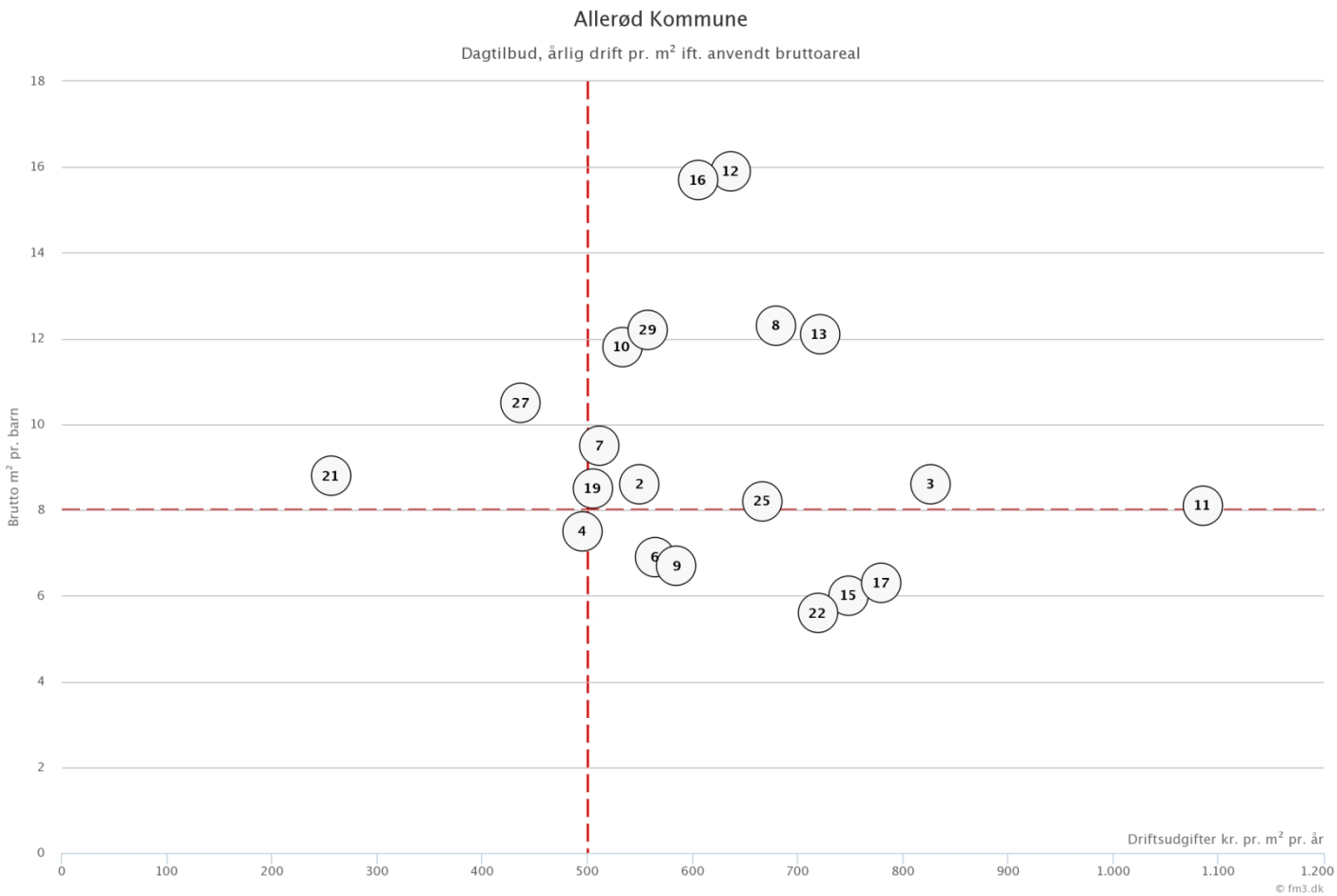
Hver ejendom er repræsenteret af en cirkel, der er placeret i forhold til årlige drift pr. m<sup>2</sup> pr. år (x-aksen) og antal af m<sup>2</sup> brutto pr. barn (y-aksen).

Grafen kan være med til at vurdere hvad serviceniveau og driftsomkostning er for den enkelte bygning i forhold til andre bygninger af samme type. Der vil altid være behov for at foretage en nærmere vurdering af de faktiske forhold, inden der kan træffes endelig beslutning. Her er der med røde linjer indlagt et driftsomkostningsniveau på kr. 500,- pr. m<sup>2</sup> (uden omkostninger til udearealer) og 8 m<sup>2</sup> brutto pr. barn.

Af grafen fremgår eksempelvis at bygning nr. 11 ( helt til højre ) er interessant da den har gennemsnitlig antal m<sup>2</sup> pr. barn og samtidig et dobbelt så højt omkostningsniveau pr m<sup>2</sup>. Via denne synliggørelse er der skabt et grundlag for dialog om bygningernes fremtid fx om hvorvidt de igangværende aktiviteter kan flyttes, så en bygning kan afdisponeres.

Som det fremgår er Ravnholt Børnehus placeret meget lavt med driftsudgifter på 256,- kr.pr. m<sup>2</sup> og lidt under gennemsnittet (som er 9,5 m<sup>2</sup> pr. barn) på arealanvendelsen. Det er især forsyningsudgifterne der er lave på Ravnholt Børnehus, dvs. børnehuset er velisoleret og en del mere bæredygtigt end alle de andre bygninger.

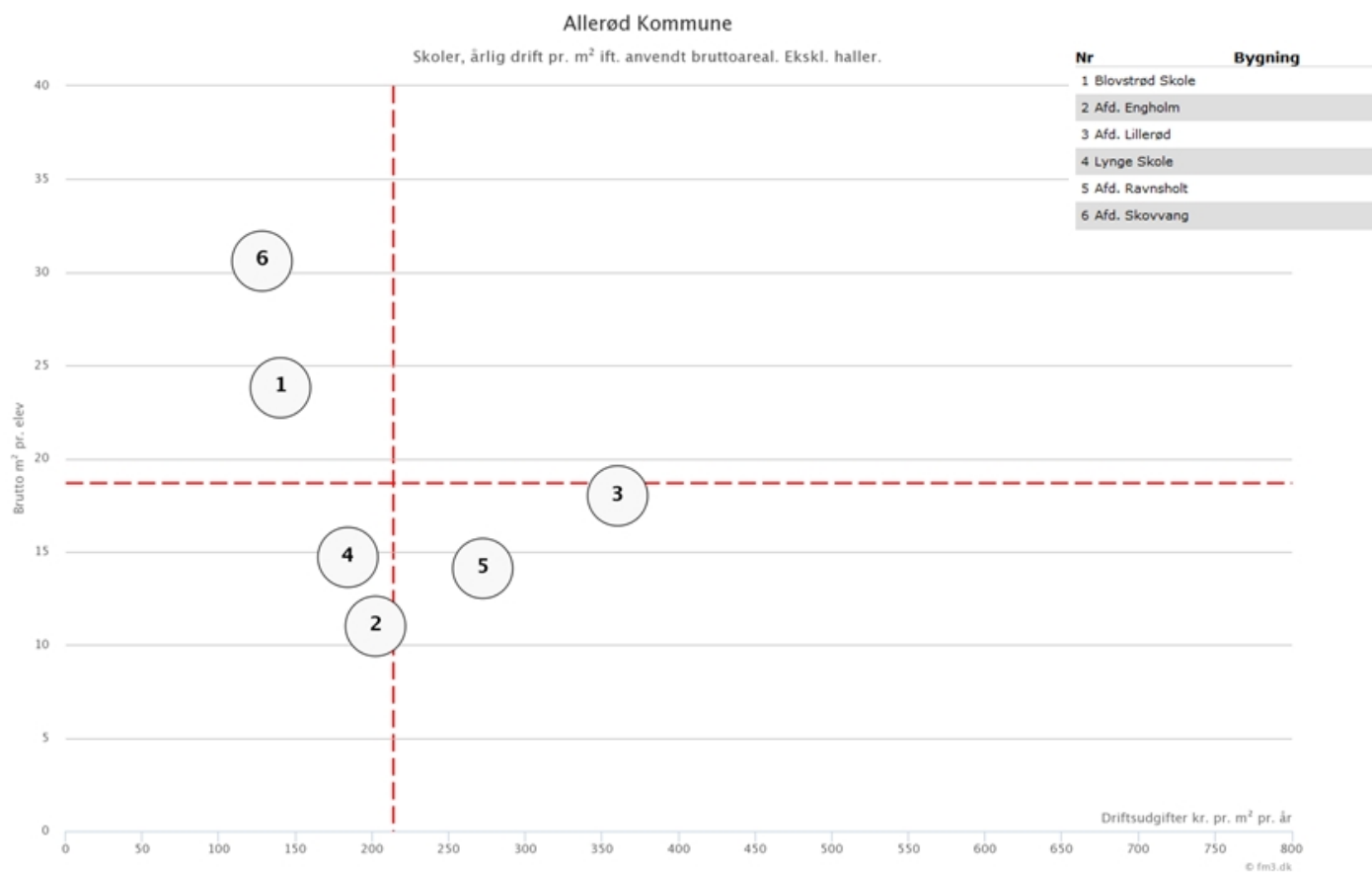
Den fortsatte bygningskomprimering, optimale udnyttelse og billiggørelse kan ske i to trin:



**Trin 1** er at foretage et antal flytninger af funktioner og afhænde fraflyttede bygninger. Alene det at en funktion flytter ind i en anden bygning betyder, at den bygning, der flyttes til får en bedre udnyttelse. Ofte vil de lavt anvendte bygninger være mindre bygninger, som fx klubhuse. Allerød kommune er igennem de sidste år nået langt med bygningskomprimering se bilag 3.

**Trin 2** er at udnytte stordriftsfordelene på tværs af lokationerne, da driftsudgiften pr. m<sup>2</sup> alt andet lige bør være lavere ved et større antal m<sup>2</sup> håndteret i sammenhæng end for små, solitære bygninger.

Nedenfor er den samme graf for skoleområdet. Hver ejendom er repræsenteret af en cirkel, der er placeret i forhold til årlige drift pr. m<sup>2</sup> pr. år (x-aksen) og antal af m<sup>2</sup> brutto pr. elev (y-aksen). Bemærk, at evt. haller/gymnastiksale er fraregnet for bedre sammenligning mellem de enkelte skoler. Derfor er driften af skolerne relativt billigere.



De stiplede røde linjer er her gennemsnit på hhv. ca. 220,- kr. pr. m<sup>2</sup> og 18,7 m<sup>2</sup> pr. elev.

Ved at indføre mål for 'normal'-drift for de forskellige grupper af ejendomme (skoler, daginstitutioner, administration, ældrepleje, idrætshaller mv.) får man dels oversigt over de forskellige områders indbyrdes omkostninger, dels mulighed for intern benchmarking mellem bygninger i samme anvendelsesgruppe.

Derudover er der mulighed for at foretage benchmarking med andre sammenlignelige kommuner. Dette er der også fokus på idet KL sammen med Økonomi- og Indenrigsministeriet har udpeget ejendomsdrift, som led i "et ambitiøst flerårigt moderniserings- og effektiviseringsprogram" med forventede krav til benchmarking af udgifterne.

De kommunale ejendomme skal så vidt muligt indrettes, så flere brugergrupper - enten tidsforskudt eller samtidigt - kan udnytte faciliteterne. Hensigten er dels at reducere det totale arealbehov (bygningsskomprimering), dels at udnytte bygningerne maksimalt, samt endelig at øge servicen over for borgerne i lokalområderne i form af flere foreningslokaler m.v.

Mulighederne for at samarbejde på tværs af kommunen om de forskellige faciliteter og funktioner skal også udnyttes.

Erfaringer fra en række andre kommuner viser, at det er det 'lange-seje-træk', der giver de gode resultater både mht. en optimeret økonomi og mht. tilfredse borgere.

### **Aftalte serviceniveauer**

En del af den optimale udnyttelse er også at sikre den nødvendige servicering af ejendommene. Der er derfor behov for at aftale og forventningsafstemme serviceniveauet med brugerne, så servicen er i overensstemmelse med de økonomiske rammer.

Der er derfor udarbejdet en beskrivelse af serviceniveauet i "Service i samspil" og derfra en digital værktøjskasse med beskrivelse af de mest almindelige serviceopgaver, således at der kan ske en forventningsafstemning med brugerne.

Opgaverne samles i digitale arbejdsbeskrivelser og organiseres i en årsplan for aktiviteter for teknisk drift og vedligehold, her vist i uddrag:

Arbejdsbeskrivelserne skal afstemmes i forhold til den faktiske økonomiske ramme således der er den nødvendige tid og de nødvendige ressourcer.

Nedenfor er angivet et uddrag af en årsplan:

Ejendom: Idrætsanlæg Uddrag pr feb 201		Aktivitetsplan																			
Emne:		Freløvens												Bemærkninger							
Art	Aktivetsbeskrivelse	Ansvar	dg	uge	14d	md	januar	februar	marts	april	maj	juni	juli		august	september	oktober	november	december	lobende	Udført
	<b>Brugerrettede opgaver i idrætshaller</b>																				
	Måtter på plads i baderum	TSM	X																		Efter behov
	Opstilling af sportsudstyr til kunder mod betaling	TSM																			Efter behov
	Opstilling af sportsudstyr/Bad/volley/håndbold/hockey for brugere	Brugerne	X																		Forhold til aktivite
	Sportsudstyr køres frem til opsætning af skolen selv	TSM	X																		
	Sportsudstyr køres frem brugerne	TSM	X																		
	Opstilling af sportsudstyr/Bad/volley/håndbold/hockey for skoler	Brugerne																			Efter behov
	Opstilling af hockeybænder for Maglebjergskolen	Brugerne																			Efter behov
	Opstilling af banko hver mandag fra sep-maj	Brugerne																			Efter behov
	Opstilling til arrangementer/ borde/stole/av-udstyr/læred mod betaling	TSM																			Efter behov
	Opstilling til arrangementer/ borde/stole/av-udstyr/læred/muligt tikøb	Brugerne																			Efter behov
	Samle/afmonter badminton/volleystole til stævner	Brugerne																			Efter behov
	Bruger kontakt	TSM	X																		
	Adm. Opgaver / mail/prisme/e-service/infoskærm	TSM		X																	
	Opsætning/rep af Inventar /skraldespande/sæbeaut/papirholder/opslagsstavler	TSM																			Efter behov
	Kontakt til forpagter	TSM		X																	
	Puds e glas indvending	Eksterne					X														
	Pletrens halgulv (harpiks, byggegummi, klistermærker fra fjerbolde)	TSM		X																	
	Rens e mælene, udskiftningsstole/bænke, dommerbord etc. for harpiks	TSM			X																
	Rengøring af halgulv inden larkering/ harpiks/skridmærker/pletter	TSM																			Efter behov
	Hallen støves af på lamper samt vægge / kærter	TSM												X							
	Hovedrengøring af haller	TSM											X								
	Vask af bænke i hallen/ vinduskærme	TSM				X															
	Håndtering af affald på stævne/weekend arrangementer	TSM		X																	
	Sikrte affaldsposer i weekenden haller	TSM		X																	
	Fjerne harpiks fra håndboldmål og diverse udstyr	TSM		X																	
	Fjerne harpiks fra døre/dørhåndtag/skabe	TSM		X																	
	Stole og bordudlejning til eksterne brugere	TSM																			Efter behov
	Stole og bordudlejning til interne brugere	TSM																			Efter behov
	Udfærdige brandplan til arrangementer	TSM																			Efter behov
	Brick er og nøgler/ sikring af bygningen	TSM		X																	
	Bookning kontrol opfølgning	TSM		X																	
	Oprydning på opslagsstavler	TSM				X															
	Administration af alle hallers infotavler	TSM		X																	
	Kordinering af stævner og arrangementer	TSM																			Efter behov
	Holde mødelokaler i orden	TSM																			Efter behov

Der er derudover udarbejdet ServiceManualer, for bl.a. rengøring. Disse ServiceManualer beskriver den forventede service. Men også hvilke krav der stilles til brugerne fx at lokaler skal være rengøringsparate.

Der vil endvidere være en sammenligning (benchmarking) med andre sammenlignelige kommuners serviceniveauer, ressourceanvendelse mv.

Til arbejdsbeskrivelserne udarbejdes en eller flere KPI (Key Performance Indikator) der angiver de mål der skal opnås for at serviceleverancen betragtes som værende udført iht. aftalen.



For rengøringsområdet kan det fx være en KPI der afspejler tilfredshed med samarbejdet mellem rengøringsgesellschaft og brugerne baseret på brugernes tilbagemeldinger.

Der vil ske udpræget grad af digitalisering af dette område for optimal effektivisering af processer og for sikring af opfyldelse af leverancer.

Digitaliseringen tænkes også at omfatte de tekniske servicemedarbejdere, der via tablets og smartphones får mulighed for at fx at arbejde efter tjeklister og foretager indmeldinger om skader. Hermed bliver deres tid anvendt endnu mere effektiv.

### 3. ARKITEKTONISK KVALITET OG AKTIVERING AF UDEAREALER

Arkitektonisk kvalitet behøver ikke at være dyrere, men giver oplevelsen af kvalitet i nærmiljøet og skaber attraktive rammer for brugernes aktiviteter. En øget sammenkobling mellem ejendommens indre funktioner og de omgivende udearealerne vil desuden øge ejendommens anvendelighed for borgerne.

Ejendommene bidrager også med immaterielle værdier fx brugernes oplevelse af bygningernes tilgængelighed eller, at bygningerne skaber tryghed, identitet og livskvalitet gennem bl.a. design, materialevalg og indretning.

Ved at have øje for de arkitektoniske værdi vil de kommunale bygninger i Allerød Kommune understøtte, at Allerød er en attraktiv bosætningskommune.

Ejendommenes immaterielle værdier skal bevares og udvikles både i den daglige drift men også i forbindelse med renoveringsarbejder, nybygning, tilbygning eller ombygning.

Derfor skal det fra begyndelsen tænkes ind, at bygningerne skal være funktionelle, konstruktivt aflæselige og velproportionerede.

Arkitekturen skal også sikre gode rammer for arbejde, uddannelse, fritid, ophold, bolig m.v., og bygningerne skal være tilgængelige for alle, herunder borgere med handicap eller funktionsnedsættelser.

Også udearealerne skal aktiveres, så de sammen med bygningerne og udearealer fremstår som et hele. Bygninger og udearealerne bør desuden understøtte muligheden for selvorganiseret brug.

Allerød Kommune arbejder for at leve op til en langsigtet plan om, at el- og vandforsyningen i de kommunale ejendomme er CO<sub>2</sub>-neutral i 2025.

Kommunens nybyggeri lever pt. op til 2015-kravene i bygningsreglementet. Med udgangspunkt i en af de eksisterende standarder for bæredygtigt byggeri udarbejdes en drejebog, der skal sikre, at bæredygtighed bliver tænkt ind i processen fra begyndelsen ved nybyggeri og større ombygninger.

Sidst og ikke mindst er bygningerne opført til anvendelse af borgerne. Derfor er åbenhed og tilgængelighed, hvor borgerne har nem adgang til selvrangeret anvendelse både med til at skabe lokalt ejerskab og lokal samskabelse.

Der skal tænkes i muligheder, der understøtter, forenkler og tydeliggør beslutninger omkring m<sup>2</sup> anvendelse og sikrer brugerne fælles kvalitets- og serviceniveauer på tværs af kommunen.

Der er sund fornuft i at øge anvendelsesgraden gennem forskellig brug hen over døgnet og alle ugens dage bl.a. gennem større åbenhed af bygningerne. Dette kan bl.a. ske med en del af den teknologi for adgangskontrol mv., der allerede findes på en række bygninger.

Et led i åbenheden er at synliggøre de eksisterende muligheder for at låne og anvende kommunale arealer og skabe et overblik over bygningernes egnethed til de givne formål (pædagogiske, undervisning, ældrepleje, kontor og til multifunktionel anvendelse).

Ved fremtidige anlægsopgaver skal der også indtænkes faciliteter, der giver mulighed for forskellige (selvarrangerede) aktiviteter og arrangementer enten i eller ved bygningerne.

#### 4. VELVEDLIGEHDTE BYGNINGER EFTER EN LANGSIGTET PLAN

Bygningsdrift og -vedligehold har stor sammenhæng til ejendomsporteføljestrategien.

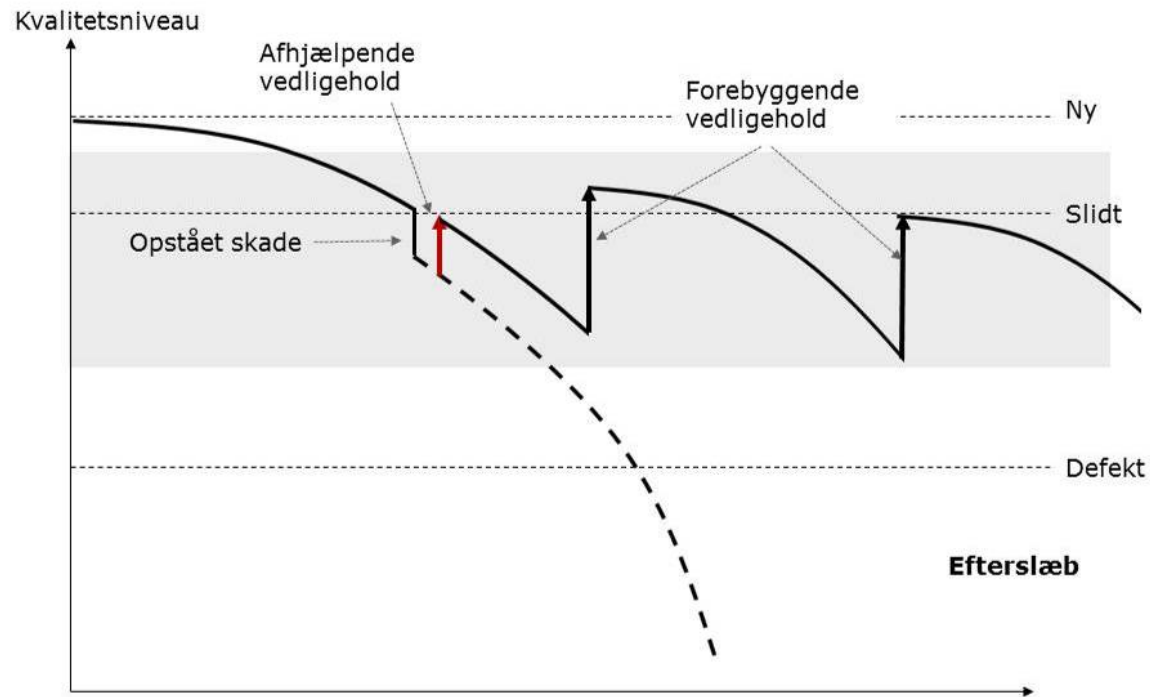
Hvor man i ejendomsporteføljestrategien vælger HVILKE bygninger, der er i portefølje (dvs. hvilke bygninger, der skal bevares, købes, sælges, nedrives og bygges) vælger man med strategisk bygningsvedligeholdelse HVORDAN disse bygninger skal fremstå og opleves.

Ud fra såvel en anvendelsesmæssig som økonomisk betragtning er det billigst at vedligeholde bygninger ved at opretholde et rimeligt kvalitetsniveau, da omkostningerne til afhjælpende/akut vedligehold samt genopretning af efterslæb og følgeskader langt overgår omkostningerne til forebyggende vedligehold.

Den optimale økonomi (laveste udgift og bedste værdibevarelse) opnås, hvis man holder bygningens samlede kvalitetsniveau indenfor et acceptabelt spænd, primært gennem forebyggende vedligehold. At holde bygningen indenfor et kvalitetsmæssigt spænd betyder også, at man på den ene side sætter et nedre niveau, men på den anden side også accepterer et øvre kvalitetsniveau.

Herved har det forebyggende vedligehold ikke som mål, at bygningen nødvendigvis altid skal fremstå som ny, dvs. at det forebyggende vedligehold er billigere fordi man ikke ubetinget fornyer de forskellige bygningsdele, men der kan ske reparationer eller partielle fornyelser.

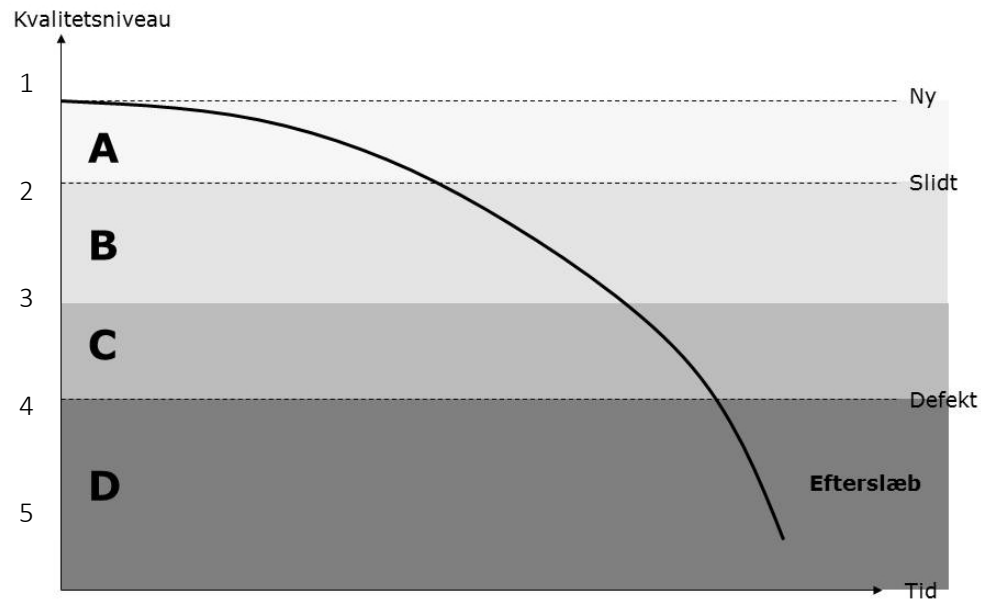
Opstår der en skade er der også mulighed for at foretage afhjælpende vedligehold for at holde det samlede kvalitetsniveau indenfor det acceptable kvalitetsmæssige spænd, som illustreret nedenfor:



For at kunne prioritere og anvende vedligeholdelsesmidlerne afsættes til reduktion af efterslæbet, optimalt bør hver bygning eller gruppe af bygninger derfor kategoriseres i forhold til det ønskede kvalitetsniveau for vedligeholdelse.

Niveauet behøver ikke og bør ikke være ens for alle bygninger, men der kan ske en differentiering i forhold til anvendelse, f.eks. at en hal til opbevaring af maskinparken bliver prioriteret lavere end en svømmehal.

Der anvendes fire kvalitetsniveauer for vedligeholdelse:



**Kategori A:**

Bygninger skal fremstå som vel vedligeholdte, hvor ydeevnen til stadighed er 'som ny'. Det meste vedligehold er dermed forebyggende.

**Kategori B:**

Bygningerne skal fremstå som rimeligt vedligeholdte, hvor der godt må være tegn på, at bygningen bliver brugt, men skal være uden begyndende defekter. Det meste vedligehold er derved forebyggende eller afhjælpende.

**Kategori C:**

Bygningen skal vedligeholdes således, at der ikke er slid eller defekter, der nedsætter ydeevnen væsentligt. Det meste vedligehold er afhjælpende grænsende til genoprettende.

**Kategori D:**

Bygningen vedligeholdes kun nødtørftigt for ikke at udgøre en sikkerhedsrisiko for mennesker og miljø.

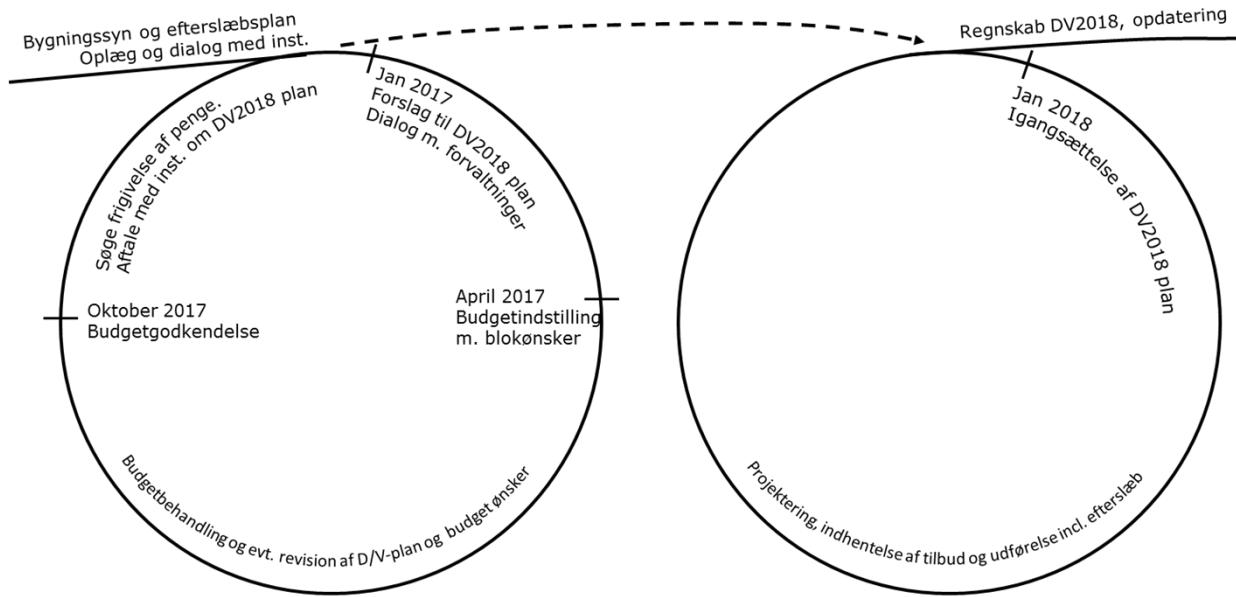
Mest værdi for pengene får man ved at holde bygningerne i rimelig velvedligeholdt stand med minimalt efterslæb, hvor vedligehold er mere forebyggende end akut afhjælpende. Dette svarer til Kategori B. Vedligeholdelsesstrategien har derfor som generelt mål at holde bygningerne i kategori B.

Der er allerede en grundlæggende registrering af ejendommenes kvalitet. Udgifter til vedligehold samt evt. efterslæb skal løbende opdateres og sammenholdes for en samlet oversigt over hele ejendomsporteføljen. Se tillige Bilag 2.

Der er tidligere arbejdet med fastsættelse af den økonomi, der bør afsættes til et sådant mål. Strategien i sig selv kvalificerer ikke denne fastsættelse yderligere, men lægger op til at der ud fra de erfaringer, der opnås arbejdes videre hermed.

Under alle omstændigheder er det vigtigt at tilføre midler til vedligeholdte ejendomme da udgifterne til ejendomme, der ikke vedligeholdes på et rimeligt niveau stiger voldsomt især pga. følgeskader og nedbrudte bygningsdele, der skal udskiftes fremfor vedligeholdes.

For optimal styring af driftsmidlerne skal drifts- og vedligeholdelsesprocessen beskrives og yderligere i forhold til årshjulet for drift- og vedligeholdelse, der kan illustreres som følger:



Kompleksiteten forøges af at der i princippet er tre årshjul i gang parallelforskuet, fordi man i et givet år både er i gang med:

1. afslutning af regnskab og lukning af opgaver for det foregående år
2. udførelse af opgaver for indeværende år
3. planlægning af opgaver for næste år

Årshjulet



Januar

Opgaverne for indeværende år igangsættes (planlægges i november/december året før).

Alle planlagte enkeltstående opgaver til kr. 1 mio. og derover forelægges politisk. Øvrige aktiviteter gennemføres ift. den vedtagne plan.

I januar opstarts tillige arbejdet på D/V-plan (Drift/Vedligeholdelses) for det efterfølgende år.

Januar/Februar

Regnskab/afslutning af det foregående års D/V-opgaver

April

Indstilling til budget for D/V opgaver, efterslæb mv. for det efterfølgende år

April-Oktober

Byrådets budgetbehandling med afklaring af næste årsbudget

Revision af D/V planer, efterslæb og anlægsopgaver

Oktober

Byrådets budgetgodkendelse

November-December

ØU behandler det kommende års D/V og anlægsaktiviteter

## 5. FASTLAGT PROCES OG TOTALØKONOMISKE PROJEKTER

Økonomiudvalget har det overordnede ansvar for anlægspuljen, der disponeres i dialog med fagudvalgene. Udvalgene har ansvaret for anlæg på deres respektive områder og for at afdække, hvilke krav udviklingen stiller til de fysiske rammer på deres områder.

I bilag 6 er en udskrift over de i budgettet 2017 vedtagne punkter samt overblik over større igangværende anlægsager på ejendomsområdet.

I de første faser af et projekt (skitse- og forslagsfasen) er der begrænset økonomisk konsekvens ved ændringer. Men ændringer foretaget i projekteringsfasen og endnu værre i udførelsesfasen har store, negative økonomiske konsekvenser både i anlægsudgifter og den efterfølgende driftsfase.

Det var på den baggrund og for at øge budgetsikkerheden og brugerdialogen i forbindelse med større anlægssager (over 5 mio. kr.), at der blev fastlagt en proces i Ejendomsstrategi-2015. Dette skete gennem en fase-opdeling af projekterne jf. bilag 4.

Faseopdelingen har også understøttet muligheden for en god brugerdialog, da drøftelserne i højere grad vil blive delt i de overordnede politiske mål og de praktiske udfordringer og muligheder, som et hvert byggeri indeholder. Brugerdialogen er afgørende for at forventningsafstemning hvad det konkrete byggeri indeholder og ikke inder holder.

I forbindelse med påtænkte større ombygnings- og renoveringsprojekter vurderes den eksisterende ejendoms tilstand og energiforbrug.

Ved nye investeringer i form af nybygning, tilbygning, ombygning eller renovering skal der foretages en totaløkonomisk vurdering. I en totaløkonomisk vurdering optimeres anlægsinvestering og drifts- og vedligeholdelsesudgifter i forhold til bygningsdelenes levetid. En bedre totaløkonomi, kan betyde en højere anlægsinvestering hvis levetiden bliver længere, og hvis drifts- og vedligeholdelsesudgifterne bliver lavere.

Fx vil opsætning af trelagsglas ruder med alu udvendig ofte være lidt dyrere, men til gengæld reducere energiomkostningerne fremover og driftsudgifter.

Effektiv og bæredygtig drift har fokus på at driften skal give mest værdi pr. drift krone. Det er ikke nødvendigvis det samme som den allerbilligste drift nu og her, men billigste på sigt (det totaløkonomiske princip).

De to største udgiftsposter på et driftsbudget er oftest forsyning (vand, strøm, varme) og renhold, typisk hhv. ca. 25% og 40% af driftsudgifterne.

Mht. rengøring skal der således tilsikres, at den aftalte rengøringskvalitet opnås på tilfredsstillende vis og der gennem benchmarking og konkurrenceudsættelse sikres at driftsudgifterne til stadighed er rimelig i forhold til ønsket kvalitet.

Mht. forsyning af el, vand og varme skal driften især sikre, at de tekniske installationer fungerer optimalt og effektivt, således at der er så lille ressourcebelastning som muligt.

Man kan igennem energi-renovering af bygningerne og især de tekniske installation opnå ganske betydelige driftsbesparelser. Men nutidens byggerier er blevet mere og mere komplicerede ikke mindst de avancerede tekniske installationer og mange nye byggematerialer.

En stor del af driftsoptimeringen kan derfor tillige skabes gennem fortsat opkvalificering og kompetenceudvikling af driftspersonalet gennem fx sidemandsoplæring, teamdannelse med multisyk og mere formel opkvalificering som fx gennem uddannelse til Ejendomsservicetekniker.

Opkvalificeringsplanen skal bygge på en afklaring af kompetencer og på en vurdering af hvilke kompetencebehov, der fremadrettet er nødvendige.

## 6. STATUS OG PEJLEMÆRKER PR. OMRÅDE

Ved at samle de kommunale aktiviteter og reducere de løbende omkostninger frigøres der midler, som i stedet kan bruges på at skabe gode, fysiske rammer for brugere, beboere og medarbejdere.

Kommunen arbejder løbende med bygningskomprimering (se oversigten i bilag 3). Opgaven med at udarbejde konkrete forslag er forankret i de relevante fagudvalg, bl.a. for at sikre dialogen med de relevante brugere og borgere. Selve prioriteringen og den overordnede udvikling af de fysiske rammer sker på tværs af sektorer, og den opgave påhviler Økonomiudvalget og byrådet.

Den eksisterende bygningsmasse i Allerød Kommune er opdelt i fem hovedområder. Her beskrives status og strategiske pejlemærker på hvert af områderne samt allerede kendte beslutninger, der har konsekvenser for de fysiske forhold.

### **Børne- og ungeområdet (skoler, dagtilbud, tandpleje)**

Fagudvalg: Børne- og Skoleudvalget (BSU)

Bygningsmasse: Ca. 86.500 m<sup>2</sup> eller cirka 55 % af de kommunale m<sup>2</sup> (se bilag 1)

#### *Pejlemærker*

- Tilpasning til det konkrete børnetal i bydelene
- Færre, men større faciliteter til dagtilbud
- Tættere fysisk sammenhæng mellem tilbud til børn og unge
- Øget sambrug af lokaler og udearealer

#### *Sager under fagudvalget*

Byrådet har besluttet at der fremadrettet er 4 folkeskoler i Allerød Kommune. Henholdsvis en i Blovstrød og Lynge og to midtbyskoler.

De to midtbyskoler er dannet ved at sammenlægge Ravnsholt/Engholm til Kratbjerg og Lillerød/Skovvang til Lillevang skole. Skolematriklerne er opretholdt. Der er ligeledes i 2016 gennemført en teknisk gennemgang af skolerne for at få vurderet deres tilstand og renoveringsbehov nærmere. Denne analyse fremlægges politisk i april 2017. Der gennemføres i 2017 desuden en analyse af skolernes læringsmiljøer

På dagtilbudsområdet arbejdes der med en langsigtet strategi for at samle daginstitutionerne på færre større enheder. Således blev Ravnsholt Børnehus åbnet maj 2016 som erstatning for institutionerne Søageren 14, Lyngsvinget 6,8 og 10, Søparken 1A og Søparken 5. Vestvej 20, der tidligere husede bl.a. sprogskolen er fra september 2016 udlejet til privat daginstitution. I 2017 opstarter arbejdet med etablering af en ny daginstitution i Blovstrød ved skolen for at forbedre rammerne for 0-6 års børnene og imødekomme det stigende behov for pladser i Blovstrød, helhedsplan for Blovstrød er under udarbejdelse.

#### *Hovedprojekter (2017-2020)*

- Helhedsplan for 0 til 16 årsområdet i Blovstrød
- Ny daginstitution i Blovstrød til erstatning for Blovstrød Børnehus
- Projektering og etablering af klubtilbud i Blovstrød
- Modernisering og videreudvikling af læringsmiljøer på dagtilbud og skoler
- Udvikling af fælles inde- og udearealer

#### **Sundheds- og velfærdsområdet (plejecentre, bo-/væresteder, akutboliger m.v.)**

Fagudvalg: Sundheds- og Velfærdsudvalget (SVU)

Bygningsmasse: Ca. 19.000 m<sup>2</sup> svarende til ca. 12 % af de kommunale m<sup>2</sup> (se bilag 1)

#### *Pejlemærker*

- Behov for plejehjemspladser og demensegnede boliger samt specialindrettede plejehjem pga. et stigende antal ældre
- Større sammenhæng mellem tilbud på sundhedsområdet og på ældreområdet for at øge fleksibiliteten og sænke driftsomkostningerne
- Øget behov for akutboliger og små, billige lejeboliger til anvisning

#### *Sager under fagudvalg og Økonomiudvalg*

SVU har gjort status over det fremtidige behov for demens, ældre- og plejeboliger. Udvalget har også gennemført en strukturanalyse på ældre- og sundhedsområdet og arbejdet med den fremtidige placering af genoptræning og hjemmepleje.

#### *Hovedprojekter (2017)*

- Samling og udbygning af genoptræningen på Engholm 2016-2018
- Etablering af varmtvandsbassin på Engholm 2016-2018
- Etablering af ca. 40 demenspladser på Skovvang 2016-2018
- Indskud til opførelse af almene boliger

#### **Idrætsområdet (idrætshaller og andre idrætstilbud)**

Fagudvalg: Kultur- og Idrætsudvalget (KIU)

Bygningsmasse: Ca. 22.000 m<sup>2</sup> eller ca. 14 % af de kommunale m<sup>2</sup> (se bilag 1)

Der er udarbejdet en ny fritidspolitik med fokus på bl.a. øget udnyttelse af fritidsfaciliteter.

#### *Pejlemærker*

- Udvidelse og øget nuancering af målgrupperne i idrætspolitikken, f.eks. de skoleaktive, de foreningsaktive, de idrætssvage, teenagere samt selvorganiserede voksne og ældre
- Optimeret udnyttelse af eksisterende faciliteter i form af f.eks. øget sambrug og tættere styring af anvendelsen
- Øget dialog og samarbejde med foreninger og borgere

#### *Sager under fagudvalg*

KIU arbejder med at udmønte intentionerne fra analysen af det samlede idrætsområde bl.a. gennem fritidspolitik, øget dialog med brugerråd og nye brugsaftaler med foreningerne.

Udvalget har desuden arbejdet med bygningskomprimering og forelagt forslag til reduktion af bygningsmassen med 8 konkrete ejendomme for Økonomiudvalget. Af de 8 ejendomme er der Lapträsk badstue nedrevet, Blovstrød Stadion er solgt, Gl. Lyng Stadion er planlagt omdannet til boligformål og Fru Lunds Villa ved Musikskolen forventes solgt i 2017. Overordnede projekter og investeringsoversigt

#### *Hovedprojekter (2017)*

- Renovering af kunstgræsbane 2017
- Ny Tennishal 2018-2019
- Dryland Blovstrød Svømmehal 2018

### **Kulturområdet**

**(teater, musikskole, Aktivitets-, Foreningshus og bibliotek m.v.)**

Fagudvalg: Kultur- og Idrætsudvalget (KIU)

Bygningsmasse: Ca. 10.000 m<sup>2</sup> svarende til ca. 6,5 % af de kommunale m<sup>2</sup> (se bilag 1)

#### *Pejlemærker*

- Tidssvarende faciliteter, der understøtter sammenhængskraften i kommunen

- Optimeret udnyttelse af de eksisterende faciliteter gennem f.eks. øget sambrug og tættere styring af anvendelsen
- Øget dialog og samarbejde med foreninger og borgere
- Øget samarbejde med forskellige aktører i kulturlivet

### *Sager under fagudvalg*

KIU arbejder i forhold til ejendomsområdet med en Koncertsal ved musikskolen og etablering af ny teatersal hos Mungo Park og med etablering af Aktivitets-, Foreningshus og Bibliotek

### *Investeringsoversigt (2017-2019)*

- Nye rammer for Teater Mungo Park 2016-2018
- Anretterkøkken Skoven 4
- Nyt mødelokale 2. sal Skoven 4

### **Øvrige faciliteter**

#### **(driftsbygninger, affaldshåndtering m.v.)**

Fagudvalg: Økonomiudvalget og Teknik- og Planudvalget

Bygningsmasse: Ca. 20.600 m<sup>2</sup> svarende til ca. 13 % af de kommunale m<sup>2</sup> (se bilag 1). Rådhuset udgør med sine 6.000 m<sup>2</sup> den største ejendom på dette hovedområde.

### *Strategiske pejlemærker*

- Driftsbygninger, der opfylder kravene til arbejdspladser
- Faciliteter med fokus på effektiv drift, energi- og miljøanbefalinger m.v.
- Optimeret udnyttelse af eksisterende faciliteter, f.eks. ved øget sambrug
- Dialog og samarbejde med foreninger og borgere, hvor det er relevant
- Fortsat udvikling af Ejendomsdriften

### *Hovedprojekter (2017)*

- Etablering af ny saltlade hos ark og vej
- Etablering af affaldsgårde ved ejendomme.
- Energirenovering
- Nedrivning af Kongevejen 9 og Søgageren 14

**BILAG 1:****FORDELING AF BYGNINGSMASSEN I ALLERØD KOMMUNES EJENDOMME**

Allerød Kommune ejer 106 ejendomme med en bygningsmasse på cirka 150.000 m<sup>2</sup>, der er fordelt på 8 hovedområder. Bemærk, at der i oversigten ikke er medtaget legepladser, boldbaner og andre udenoms faciliteter, der ikke vedrører bygningerne. Hensigten er løbende at udbygge oversigten med f.eks. oplysninger om energiforbrug og ønsket fremtidig stand.

Hovedgruppe	Ejendom, navn/benyttelse	Adresse	Grund m <sup>2</sup>	Normal etage m <sup>2</sup>	Udnyt. tag m <sup>2</sup>	Kælder m <sup>2</sup>	Små- bygn. m <sup>2</sup>	Overdæ- kning m <sup>2</sup>
01 Børne- ungeområdet	Børnehuset Blommehaven (Viktoria)	Blommevej 1	5.850	560	0	0	68	38
	Børnehuset Blommehaven (Engblommen)	Blommevej 2	4.819	560	0	0	54	0
	Børnehuset Tusindbassen (Brumbassen)	Byagervej 4	3.127	435	0	41	104	28
	Børnehuset Tusindbassen (Tusindfryd)	Byagervej 8A	2.790	259	199	259	12	56
	Børnehuset Elmedalen, Lynghøj børnehave	Elmedalen 2C	2.543	489	0	114	52	0
	Kirsebærgårdens børnehave	Kirsebærgården 3	7.474	240	0	0	114	0
	Vuggestuen Kirsebærgården	Kirsebærgården 5 (del af nr.3)	0	345	0	0	0	0
	Multihuset Hobitten (fritidstilbud)	Kokkedalen 6-8	7.248	1.290	0	282	0	0
	Børnehuset Molevitten, Kokkedal børnehave,	Kokkedalen 7	1.968	368	0	74	35	88
	Dagplejen i Lyng (gæstedagpleje)	Kokkedalen 9 (del af nr.7)	1.785	142	0	0	43	36
	Børnehuset Molevitten, vuggestuen	Kokkedalen 11 (del af Lyng skole)	0	401	0	0	0	49
	Gravensten børnehave	Kollerødvej 8C	1.970	246	0	49	0	0
	Lyng Børnehus	Langkæret 66	5.567	560	0	0	45	0
	Børnehuset Mariehønen	Prøvestensevej 6 (del af Lillerød skole)	0	419	0	0	53	0
	Ravnsholtklyngen (Børnehus)	Søparken 1B	33.056	1.758	0	0	0	113
	Klub Vest (fritidstilbud)	Søparken 3 (del af Ravnsholt skolen)	2.549	712	0	15	30	0
	Ørnevang fritidshjem "Ørnereden" (fritidstilbud)	Uglevang 1	7.875	414	0	0	101	0
	Ørnevang børnehus	Uglevang 5 - 7 (del af nr.1)	0	796	0	0	0	0
	Børnehuset Violen	Violvej 1	10.182	399	0	221	80	0
	Børnehuset Kastanien	Violvej 3 (del af nr.1)	0	415	0	0	24	10
Børnehuset Rønnehuset	Violvej 5 (del af nr.1)	0	423	0	0	12	40	
Rønneholtparkens vuggestue	Violvej 7 (del af nr.1)	0	334	0	0	24	66	



<b>01 Areal</b>	Skovvang børnehuset (Myretuen)	Ørnevang 19	5.008	614	0	0	12	0
			<b>103.811</b>	<b>12.179</b>	<b>199</b>	<b>1.055</b>	<b>863</b>	<b>524</b>
02 Skoleområdet	Lillerød Skole, Mimers brønd	Frederiksborgvej 59 A	0	239	0	0	0	0
	Lillerød skole	Frederiksborgvej 61-65	42.629	8.446	470	1.866	410	77
	Maglebjergskolen	Kokkedalen 2	7.780	2.170	0	0	111	7
	Heldagsskolen	Kongevejen 80 A og B	7.739	517	170	57	0	0
	Blovstrød skole	Kærvej 10	35.348	6.521	270	1.998	12	291
	Tandplejen	Lyngvej 202	2.813	374	0	254	10	0
	Skovvangskolen	Poppelvej 1A	24.207	11.941	0	2.209	50	220
	Engholmskolen	Rådhusvej 5	47.867	7.956	0	3.309	212	0
	Engholmskolens gymnastiksal	Rådhusvej 5 (del af Engholmskolen)	0	456	0	0	0	0
	Ravnsholtskolen	Søparken 1	121.962	6.646	0	596	136	0
	Ravnsholthallen	Søparken 1 (del af skolen)	0	1.773	0	125	0	0
	Lyng skole	Ved Gadekæret 15	47.590	9.954	120	1.562	0	49
<b>02 Areal</b>			<b>337.935</b>	<b>56.993</b>	<b>1.030</b>	<b>11.976</b>	<b>941</b>	<b>644</b>
03 Ældreområdet	Plejecenter Skovvang, servicearealer	Poppelvænget 2	?	602	0	0	0	0
	AOC Engholm, servicearealer	Rådhusvej 3 (2349/8099-del)	6.084	2.349	0	0	0	0
<b>03 Areal</b>			<b>6.084</b>	<b>2.951</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
04 Socialområdet	Integrationshuset	Kollerødvej 8A	2.369	330	188	104	36	0
	Social Rehabilitering og integration	Kollerødvej 8B	0	160	123	160	61	0
	Lejeboliger Pavillioner	Banevang 5-7	0	884	0	0	0	0
	Lejeboliger	Baunesvinget 14-18	778	131	77	0	23	0
	Lejeboliger	Elmedalen 2A	3.921	464	0	0	26	18
	Lejeboliger	Elmedalen 19-51	4.053	1.004	0	0	0	0
	Paraplyen	Frederiksborgvej 59	808	74	54	74	0	0
	Lejeboliger	Gl. Lyngvej 14	700	192	0	30	27	0
	Lejeboliger, pensionister	Grønnehegn 1-19	5.651	1.235	0	0	88	0
	Lejebolig, tjenestebolig	Grønnevang 8	606	112	0	0	18	0
	Lyngehus, hele ejendommen	Hillerødvej 48A	6.284	5.042	0	408	0	0
	Kontakten (bofællesskab for unge)	Lyngsvinget 2	2.932	360	0	360	50	0
	Lejeboliger, pavillioner	Sportsvej 4 og 1-9	51.682	1.764	0	0	0	0
	Lejeboliger, pavillioner	Vestvej 18 A-C	0	552	0	0	0	0

<b>04 Areal</b>	Lejeboliger	Vestvej 39	936	280	0	0	32	0
	Æblehavens børnehave/integrationshjem	Æblehaven 1A	607	242	0	74	58	0
	Kilen, Opholdslokaler (Socialpsykiatrien)	Violvej 9	1.032	201	0	0	14	0
			<b>82.696</b>	<b>13.501</b>	<b>734</b>	<b>1.460</b>	<b>449</b>	<b>18</b>
<b>05 Idrætsområdet</b>	Lillerødhallerne	Banevang 7	19.374	5.251	0	0	115	0
	Blovstrød Svømmehal	Byagervej 12	1.900	1.025	0	109	0	0
	Lyngehallerne	Idrætsvej 14	202.114	4.098	0	595	21	0
	Centerhallen	Lilledal 10	3.560	645	117	28	0	0
	Engholm Svømmehal	Lærkenborg Allé 1A	0	1.008	0	309	0	0
	Engholmhallen	Lærkenborg Allé 1B	0	1.353	0	475	0	0
	Allerød Idrætspark	Møllemosevej 5	85.991	1.302	654	0	9	188
	Skovvang stadion, Klubhus	Poppelvej 1B	59.226	564	0	0	0	0
	Skovvang stadion, Atletikhus	Poppelvej 1C	0	72	0	0	0	0
	Birkedal Tenniscenter	Rørmossevænget 10	50.611	140	0	0	40	68
	FH-Hallen	Skovensvej 8 (del af nr.4)	0	1.122	0	0	0	0
	Blovstrødhallen	Sortemosevej 20	96.228	2.250	0	0	178	0
			<b>519.004</b>	<b>18.830</b>	<b>771</b>	<b>1.516</b>	<b>363</b>	<b>256</b>
<b>06 Kulturområdet</b>	Blovstrød Teglværk og jernbaneklub	Blovstrød Teglværksvej 4 & 10	122.302	677	0	0	0	0
	Motorcykelklub	Enghaven 7	97.186	63	30	0	94	0
	Allerød Bio	Frederiksborgvej 17	1.446	280	0	0	0	0
	Mungo Park, teater	Fritz Hansens Vej 23	1.065	648	35	60	0	0
	Gladgården (admin. og lager)	Hillerødvej 2-6	10.690	984	143	0	0	12
	Lynge bibliotek	Hillerødvej 48C (del af nr.48A)	0	0	0	0	0	0
	Kirkehavegaard, hovedbygning	Kirkehaven 10	17.913	220	144	199	0	0
	Kirkehavegaard, stenhuset	Kirkehaven 14 (del af nr.10)	0	133	0	0	0	0
	Kirkehavegaard, kulturhus	Kirkehaven 16 (del af nr.10)	0	798	0	0	0	0
	Musikskolen	Lyngevej 198	10.427	1.732	44	0	20	14
	Børnenaturcentret Vestre Hus	Mørkebakkevej 1	0	147	0	0	0	0
	Hovedbiblioteket	Skovensvej 4	10.095	2.779	0	347	43	0
	FH Kantinen	Skovensvej 10	0	441	0	40	0	0
		<b>271.124</b>	<b>8.902</b>	<b>396</b>	<b>646</b>	<b>157</b>	<b>26</b>	
<b>07 Rådhuset</b>	Rådhuset	Bjarkesvej 2	<b>16.910</b>	<b>5.623</b>	<b>0</b>	<b>650</b>	<b>144</b>	<b>0</b>

08 Øvrige faciliteter	Erhvervsudlejningsejendom	Frederiksborgvej 12	1.156	597	0	171	10	0
	Nedlagt bolig	Kongevejen 9	890	137	0	42	18	0
	Møllemosegård (materielgård)	Møllemosevej 7	293.232	520	0	0	0	0
	Spildopmagerbygning	Nordkranvej 8	13.031	868	0	0	45	183
	Genbrugspladsen	Nordkranvej 10 (del af nr.8)	0	80	0	0	0	0
	Allerød Brandstation	Rørmosevænget 2	3.349	473	0	0	0	89
	Engholm varmecentral	Rådhusvej 1A	2.782	289	0	0	84	0
	Lillerød øst varmecentral	Solvang 27	4.782	398	0	130	0	0
	Beredskabsgården og Produktionsværksted	Vassingerød Bygade 2-4	6.685	1.737	0	0	60	0
	Materielgården	Vassingerødvej 2	35.523	3.621	0	0	0	0
	Tom bygning	Søparken 1A	0	205	0	0	0	0
	Børnehuset Søageren/neddrives	Søageren 14	5501	565	0	0	47	23
	Udlejningsejendom/er udlejet	Vestvej 20	0	423	0	0	47	36
	Skovvang børnehave/tom udlejningsejendom	Ørnevang 21	2.070	182	138	0	21	0
	Børneh Klatretræet (Sct.Georgsgd.) - Tom	Græsmarken 2-4	6.791	968	0	333	24	36
	Ørnevang vuggestue - Tom	Uglevang 3 (del af nr.1)	0	388	0	388	59	0
	Søparkens Vuggestue (BH Grøftekanten)	Søparken 5	1.538	319	0	0	65	0
	Lejeboliger/neddrives/juli/2017	Gladgårdsvænge 57-64	20.353	358	0	0	28	0
<b>08 Areal</b>			<b>361.430</b>	<b>12.128</b>	<b>138</b>	<b>1.064</b>	<b>508</b>	<b>367</b>
		<b>Total</b>	<b>1.698.994</b>	<b>131.107</b>	<b>3.268</b>	<b>18.367</b>	<b>3.425</b>	<b>1.835</b>
<b>Total areal inkl. kælder ekskl. Småbygninger og overdækninger</b>								<b>152.742</b>

## BILAG 2:

### KVALITETSNIVEAUER OG EJENDOMSDATABASEN

Allerød Kommunes ejendomme er registreret i ejendomsdatabasen Dansk Bygnings Data (DBD). Samtlige ejendomme er blevet gennemgået i 2013/2014 og kategoriseret i fire kvalitetsniveauer.

En ejendoms ønskede stand bliver defineret ud fra DBD og evt. supplerende besigtigelser. På den baggrund foretages et realistisk skøn over, hvilke midler der kan forventes at blive afsat til formålet, og derpå lægges der en plan for vedligehold og nedbringelse af efterslæb.

For ejendomme, som kommunen ikke forventer at bruge fremadrettet, besluttes det, om ejendommen nedrives, afhændes eller ændre anvendelse. Sidstnævnte kategori af ejendomme kan være fornuftige at vedligeholde på et vist niveau for at opnå optimal salgspris.

I vurderingen af den aktuelle vedligeholdelsesstand for de kommunale ejendomme er alle bygninger summarisk blevet gennemgået visuelt. Ejendommenes skader og tilstand er blevet noteret, og vedligeholdelsesopgaverne er blevet inddelt i kategorier i et prioriteringsystem med syv niveauer:

**M:** Myndighedskrav eller lovliggørelse.

**UN:** Undersøges nærmere. Det anbefales at foretage en nøjere undersøgelse.

**1:** Sikkerhed. Endvidere kritisk tilstand, der medfører væsentlige følgeskader på andre bygningsdele, eller som er til fare for personer.

**2:** Meget slidt tilstand med risiko for følgeskader på andre bygningsdele. Bygningsdelen bør genoprettes eller fornys.

I DBD kan der genereres lister over prioriteringskategorier, fagområder, ejendomme, årstal osv. Databasen kan generere simple grafer over fordelingen af udgifter, så man kan se eventuelle "udgiftspukler" over en periode. Der kan ligeledes trækkes enkelte arbejdsopgaver ud til brug for opgaveløsning eller udarbejdelse af udbudsmateriale.

Databasen indeholder ikke udgifter til driftsopgaver. Opgaverne handler i høj grad om genoprettelse, og databasen indeholder ikke hensættelser til fornyelser af tekniske installationer.

I forbindelse med større anlægssager skal reovering kontra nedrivning /nyt anlæg vurderes.

**3:** Forebyggende vedligehold. Slidt med begyndende skader.

**4:** Forebyggende vedligehold. Almindelig slidt med mindre betydende skader af æstetisk eller komfortmæssig art.

**5:** Bygningsforbedringer, hvor årsagen til behovet er energiforbedringer, forbedret funktion og æstetik.

## BILAG 3:

### OVERSIGT OVER GENNEMFØRT BYGNINGSKOMPRIMERING

Siden august 2015 er nedenstående komprimerings projekter afsluttet eller i værksat.

Bygninger, der har fået ny anvendelse eller er afhændet 2015-2016 (pr. august 2016):

- Skovmarken Stadion - solgt
- Areal ved Parkvej – Lokalplan for udvikling af 2 parceller igangsat
- Elmedalen 2A – indrettet til 6 midlertidige familieboliger for flygtninge
- Kollerødvej 8B - Beskæftigelsestilbud under Social rehabilitering og integration - Integrationshus
- Æblehaven 1A – Beskæftigelsestilbud under Social rehabilitering og integration - Integrationshus
- Vestvej 20 – udlejet til privat daginstitution
- Frederiksborgvej 17A – nedrevet
- Lyngsvinget 6,8 og 10 – nedrevet
- Areal ved Lyngsvinget - udviklet og udbudt som 11 parceller
- Areal B.1. i Lokalplan 1-134 solgt til 78 rækkehuse
- Areal B.2. i Lokalplan 1-135 solgt til ca. 100 almene boliger
- Areal ved Allerød Stationsplads - solgt til erhverv og boliger
- Baunesvinget 30-32 - Ny lokalplan pågår med henblik på etablering af ca. 55 private boliger
- Søageren 14 Ejendommen nedrives i løbet af 2017 arealet overdrages til grundejerforeningen i området
- Gladgårdsvænge 57-64 nedrives 177-2017
- Gladgårdsvænge 65 nedrevet.

Ejendomme hvor beslutning om ny anvendelse forventes behandlet i efteråret 2016/2017

- Søparken 5 Fremtidig anvendelse afventer den igangværende byggetekniske undersøgelse af kommunens folkeskoler, anvendes til aktiviteter af Venliboerne til møbelopbevaring
- Søparken 1A Ejendommen er tom på energimæssigt sat på minimumsdrifts.
- Flyhangaren på Allerød Idrætspark
- Fru Lunds Villa Beslutning om salg eller nedrivning afventer færdiggørelse af ny koncertsal.
- Ørnevang 21

## **BILAG 4:**

### **FASEOPDELING AF STØRRE ANLÆGS SAGER**

For at øge budgetsikkerheden og sikre brugerinddragelse m.v. skal større anlægsarbejder (over 5 mio. kr.) gennemføres i faser, der lægges op til politisk beslutning. Det fastholder fokus på planlægning og risikostyring, hver gang man går ind i en ny fase.

Fagudvalget skal tage stilling til alle anlægsprojekter fra investeringsoversigten for 2017-20 samt evt. ønsker om nye anlæg.

Udvalget skal ligeledes tage konkret stilling til, hvorvidt nye anlæg vil medføre afledte driftsudgifter. Hvis nye anlæg indebærer øgede driftsudgifter skal udvalget pege på finansiering for dette, jf. ovenfor under driftsudvidelser.

I juni fremlægger Forvaltningen en opdateret investeringsoversigt for 2017-20 inkl. politiske ønsker, idet der for hver anlægsprojekt så vidt muligt foretages en vurdering af følgende, i henholdt til budget strategien fra dec 2016.

Budgetsikkerheden øges for hver fase. I den indledende fase, hvor projekterne ofte prissættes, starter projektet med en idé og en forholdsvis løs skitsering af en ny-, til- eller ombygning.

Det er afgørende at afdække og herefter fastholde ønsker og behov i den første fase, og at der samtidigt fastsættes en økonomisk ramme for projektet. Denne ramme har ikke stor budgetsikkerhed, da projektet endnu ikke er skitseret. Først i projekteringsforløbet fastlægges bygningsarealer, indhold og kvaliteter.

Der opsamles således løbende større og mere præcis viden om slutresultatet, og der kan udarbejdes et bedre og bedre projektmateriale som grundlag for prissætning og politiske beslutninger.

Desuden skal der så tidligt som muligt skabes en formel organisation til at løfte projektet. Bemandingen kan skifte over tid fra idéfase til implementering, men organiseringen skal sikre en rød tråd i forløbet.

#### **FASE 1. Idéfase:**

Afklaring af behov, indhentning af inspiration, opstilling af løsningsscenerier, brugerdialog.

#### **POLITISK BESLUTNING**

#### **FASE 2. Byggeprogram og dispositionsforslag:**

Der afsættes og frigives et mindre beløb til programmering, dvs. yderligere idéudvikling, behovsafklaring og en skitsering af byggeriet. Der skal foreligge et groft bud på de samlede omkostninger, dvs. den økonomiske ramme, som ønskes prioriteret til formålet. Usikkerheden vil typisk være 15-20 %. I denne fase undersøges også jordbunden for bæreevne og forurening samt forekomster af f.eks. PCB, asbest eller bly.

## ➡ POLITISK BESLUTNING

### FASE 3. Budget, tidsplan og skitse:

Anlægssagen afsættes og frigives på baggrund af et mere præcist budget, en tidsplan og et skitseprojekt. I denne fase kan omkostningerne typisk fastsættes med en usikkerhed på +/- 5-10 %.

## ➡ POLITISK BESLUTNING?

### FASE 4. Projektering:

I større projekter er det vigtigt med realisme i såvel budget som tidsplan. Budgettet bør bl.a. indeholde uforudsete udgifter, da der uvægerligt vil ske ændringer undervejs. Ellers bør man øge den økonomiske ramme og bruge mere tid på forundersøgelserne. Der er et dilemma mellem den usikkerhed, man er villig til at acceptere, og omkostningerne til det samlede byggeri. Når byggeriet først er i gang, er ændringer næsten altid forbundet med økonomiske tab.

## ➡ POLITISK BESLUTNING

### FASE 5. Gennemførelse af byggeriet

Efter udbud af byggeriet starter selve anlægsfasen, her styres projektet af en projektleder, der skal sikre, at projektet realiseres som aftalt, den løbende kvalitetssikring, koordinering i forhold til afklaring af tvivlsspørgsmål i forhold til myndigheder, brugere mv. Samt orientering af det ansvarlige politiske udvalg.

Ved store mere komplekse projekter kan der etableres et særskilt byggeudvalg eller en følgegruppe for at sikre en tæt koordinering i forhold til de opstillede mål for byggeriet.

## ➡ POLITISK BESLUTNING

### FASE 6. Evaluering og anlægsregnskab

Når byggeriet afleveres skal der ske en evaluering af forløbet. Er målene nået ?, Hvad gik godt ?, Hvad kan gøres bedre ?

Evalueringen vil typisk være delt op i en administrativ del der omhandler arbejdsgange interne og eksterne og en politisk, der i højere grad omhandler målopfyldelsen og processen i forhold til afklaringsproces og brugerinddragelse. Når evt. mangelfhjælpning ved byggeriet er afklaret aflægges anlægsregnskab.



## Detaljeret af Projektforløb

	Fase 1		Fase 2	Fase 3	Stop/Fortsæt ?	Fase 4		Fase 5		Fase 6	
	Ønsker/ idé	Ideoplæg	Bygge- program	Rede- gørelse		Projekt	Udbud	Kontrakt	Udførelse	Aflevering	Drift
Brugere, Udvalg og Direktion	ØU			Godkendelse							
	Fagudvalg			Godkendelse				Godkendelse			
	Direktion	Godkendelse	Godkendelse	Godkendelse				Godkendelse			
	Fagcenter/ forvaltning	Formulere projektets overordnede idé og formål, ønsker og krav.  Bevilling til forundersøgelser (ark., ing. mv.)  Udarbejde behovs- og funktionsønsker	Sikrer at alle interessenter har været involveret  Udarbejde samlet overslag for afledte omkostninger og øvrige driftsudgifter	Indstilling	Vurderer om projektets forudsætninger ændres  Udpeger egne repræsentanter i byggeudvalg			Godkendelse af kontraksgrundlag	Deltager i projektmøder og byggeudvalg  Planlægger flytning/indflytning	Deltager i tilsyn med udførelse relateret til forvaltningens efterfølgende aktiviteter	Aftale om serviceniveau og servicekatalog  Deltagelse i løbende møder om service, drift og vedligeholdelse for at sikre koordinering mellem institution og Ejendomme
Aktiviteter og Formål	Idé/ønske om byggeprojekt initieret af fagcenter eller Ejendomme	Ideoplæg med overordnede ønsker/krav, rammetidsplan og overslagsbudget	Aftale om byggeprogram som grundlag for projektet	Redegørelse og beskrivelse af projekt med økonomi, tidsplan mv. for godkendelse af anlægsbevilling	Projekt for byggesagsbehandling og tilbudsindhentelse	Udbud/licitation i Fagentreprise/ Hovedentreprise/ Totalentreprise/ Partnering/ OPP	Indgåelse af kontrakt med entreprenør(er)	Udførelse af byggeprojekt	Aflevering og overdragelse af byggeri til brugerne	Drift og service af bygning 1 - års eftersyn 5 - års eftersyn	
Allerød Ejendomme	Ejendomsafd.	Bygningsmæssigt overslag for anlæg (bygningen, udearealer mv.), teknisk drift og forsyning. Vurderer alternativ lokaliserings. Udarbejder rammetidsplan	Beskrivelse af tekniske krav og ønsker til byggeriet, herunder miljø og bæredygtighed.  Hovedtidsplan for projektering og udførelse	Ansvar for redegørelse som et fyldestgørende grundlag for beslutning om igangsætning af de efterfølgende faser.	Nedsætter byggeudvalg  Påser, at myndighedsforhold afklares og byggetilladelse mv. opnås	Ansvarlig for organisering af byggeopgaven, herunder for afholdelse af licitation og udvælgelse af leverandører og entreprenører	Evaluerer af modtagne tilbud og udarbejdelse af kontrakt med valgte entreprenør(er)	Afholder projektmøder i byggeudvalg  Overvåger entreprenørers arbejde, og påser, at ydelser leveres rettidigt, og har aftalte kvalitet.	Ansvarlig for byggeriets aflevering	Organisering af ejendommens Facilities Management, herunder arealforvaltning, driftsforvaltning og forvaltning af serviceydelser	

## Bilag 5:

### 6 råd om den politiske proces i større anlægssager

1. Afsæt tid til afklaring af ønsker og behov i den første fase og udstik en økonomisk overordnet ramme til projektet.
2. Forsøg at dele byggeaktiviteter ud over årene - det giver byggestyringen de bedste betingelser, og forvaltningens ressourcer udnyttes bedst muligt.
3. Fasthold fokus på de oprindeligt afdækkede behov - behovene øges generelt i takt med konkretiseringen af projektet
4. Budgettet bør baseres på et skitseprojekt. Husk at gennemgå forbehold i skitseprojektet. Ønsker man stor budgetsikkerhed, så afsæt tid og økonomi til afklaringer.
5. Husk, at de reelle omkostninger afhænger af markedsvilkårene på et givet tidspunkt. De konkrete omkostninger kendes altså først efter en licitation.
6. Øget budgetsikkerhed har også en pris. Afvej, hvad der vejer tungest: Samlede omkostninger? Øget tid? Budgetsikkerhed?

## Bilag 6

### Investeringsoversigt på de Kommunale ejendomme i budget 2017-2020

	2017	2018
1. Dagtilbudskapacitet i Blovstrød	20 mio.	20 mio.
2. Etablering 40 demenspladser	5 mio.	3,5 mio.
3. Udbygning Plejecenter Engholm/varmtvands	22 mio.	
4. Saltlade	3 mio.	
5. Anretterkøkken Skoven 4	0,25 mio.	
6. Dryland		6 mio.
7. Tennishal	10 mio.	