

Status kloge m2 - Fremtidens Norddjurs - Januar

25/9127 Åben Sag

Sagsgang

ØK

Sagsfremstilling

Der er afsat 8,5 mio. kr. i 2026 og 0,5 mio. kr. i overslagsårene 2027 og 2028 i forbindelse med kloge m2's underprojekt "Fremtidens administrative bygninger". Derudover er der overført 1,5 mio. kr. fra 2025, således der i alt er afsat 10 mio. kr. på anlægsbudgettet i 2026, til at foretage ombygning og ændret indretning, med henblik på at udnytte kapaciteten bedre og skabe plads til flere medarbejdere på Grenaa Rådhus. Udover de i alt afsatte 10 mio. kr. er der afsat en række øvrige midler til omkringliggende projekter, der også gør sig gældende for den samlede renovering af Rådhuset i Grenaa.

Der har i løbet af 2025 været udarbejdet plantegninger for det fremtidige rådhus, samt arbejdet med mulige midlertidige placeringer af medarbejderne. Forberedelserne er sket med stor inddragelse af de berørte chefer og medarbejderne. Inddragelsen har været givtig, og givet forvaltningens det bedste bud på en totalløsning, der favner gode løsninger og kompromisser.

Det er ikke alle ønsker som nødvendigvis kan efterkommes indenfor den nuværende økonomi, og derfor prioriterer forvaltningen først og fremmest at:

1. Der bliver etableret de nødvendige arbejdspladser, for at kunne huse de medarbejdere, som tidligere er besluttet, fremover skal sidde på Rådhuset i Grenaa.
2. Der bliver etableret den planlagte borgerzone, der sikrer den gode og professionelle oplevelse, for borgeren.
3. Der etableres ventilationsanlæg i de dele af bygningen, som i dag ikke har mekanisk ventilation.

Det forventes at den afsatte økonomi i overslagsårene 2027 og 2028, skal bruges til at lave forskellige efterjusteringer, når Rådhuset tages i brug efter ombygningen. På denne måde kan der igennem forskellige prøvehandlinger, skabes et mere specifikt indblik i hvor der er behov for

yderligere tiltag. Det vurderes at den afsatte økonomi forvaltes bedst muligt, ved at man afprøver de nye rammer i løbet af 2027, og derefter sætter ind med de nødvendige tiltag, de steder hvor behovet er størst.

Udover de afsatte midler til ombygningen af Grenaa Rådhus er der også afsat midler til en række delprojekter, som også sammentænkes med den forestående ombygning. Forvaltningen forsøger som udgangspunkt altid at indtænke omkringliggende delprojekter, når der planlægges større ombygninger og renoveringer på de kommunale ejendomme, og det vil også være tilfældet når der ombygges på rådhuset i Grenaa.

For at gennemføre ombygningen billigst muligt og til mindst mulig gene for medarbejdere og borgere, planlægges det at rådhuset vil blive tømt, og medarbejdere genhuses på en række midlertidige lokationer, mens de borgerrettede funktioner midlertidigt placeres på Nytorv 9.

Oversigt over midlertidige placeringer ifbm. ombygningen af Grenaa Rådhus:

Lokation	Afdeling
Mølleskolen	Arbejdsmarkedafdelingen.
Sønderport 10 og Østergade 36	Ledelsessekretariat, Velfærdssekretariat, Erhverv, Direktionen og Borgmester.
Kalorievej 7	Myndigheds- og visitationsafdelingen.
Kirkestien og Østergade 36/Sønderport 10	Fællessekretariatet.
Voldby Skole/adm.	Økonomi: Personalejura, løn, bogholderi, opkrævning, økonomi og indkøb.
Nytorv 9	Borgermøder og Borgerservice.

I den nærværende case, sammentænkes altså allerede afsatte midler til udskiftning af belysning, omkobling af CTS-anlæg, bygningsvedligeholdelse, brandforbedringer og altså renovering af Nytorv 9.

- **Anlægspulje til omkobling af CTS-anlæg.** Puljen er afsat til at fornye følere mv. til de kommunale CTS-anlæg, samt at etablere en ensartet brugerflade til at styre bygningers el, vand, varme og ventilationssystemer. Opsætning af nye følere mv. udføres i sammenhæng,

med Rådhusets nye indretning og udvidede ventilationssystem mv. I lighed med dette projekt, sammentænkes omkobling af CTS også med klargøringen af Mølleskolen til midlertidige arbejdspladser, samt renoveringen af Nytorv 9.

- **Anlægspulje til udskiftning af belysning i øvrige ejendomme.** Puljen er afsat til at udskifte belysning i kommunale ejendomme, som ikke er henhørende til velfærdsområdet. Det værende: Rådhuset, biblioteker, brandstationer, materielgårde og lign. Udskiftningen af belysningen, og den medfølgende fornyelse af lysinstallation, sammentænkes med Rådhusets nye indretning. I lighed med dette projekt, sammentænkes udskiftning af belysning også med ombygningen af Grenaa Brandstation og renoveringen af Nytorv 9.
- **Anlægspulje til bygningsvedligeholdelse.** Puljen er afsat til at udføre flere forskellige vedligeholdelsesprojekter på de kommunale ejendomme. I forbindelse med ombygningen af Rådhuset, vil der blive behov for at udskifte/forny flere tekniske installationer, samt dele af bygningens klimaskærm. Særligt fornyelsen af ejendommens varmeinstallationer, er også aktuelt at udføre, mens ejendommen er lukket.
- **Anlægspulje til brandforbedringer på kommunale ejendomme.** Puljen er afsat til at lave brandforbedringer på de kommunale ejendomme. Brandforbedringerne handler typisk om udskiftning af døre til branddøre, forbedring af vægges brandmodstandsevne, etablering/udvidelse af brandtekniske installationer mv. I forbindelse med ombygningen af Rådhuset sammentænkes etablering af nye branddøre, udvidelse/fornyelse brandalarmeringsanlæg og etablering brandspjæld i ventilationsanlæg, med ombygningen.
- **Anlægspulje til renovering af Nytorv 9.** Puljen er afsat til at renovere Nytorv 9, efter en vandskade. Renoveringen er ved at blive planlagt og udbudt, med henblik på at ejendommen kan stå klar, til at fungere som midlertidig lokation mens rådhuset er under ombygning. Ejendommen forventes også at kunne tjene et kommunalt formål efterfølgende, og renoveres som sådan. I dette projekt, sammentænkes omkobling af CTS og udskiftning af belysning også med klargøringen af Nytorv 9.

Nogle af de ovenstående arbejder vil blive indeholdt i den samlede hovedentreprise for ombygningen af Rådhuset, mens at belysningsarbejder, omkobling af CTS og renoveringen af Nytorv 9 vil blive kørt som selvstændige entrepriser. Det vurderes at ved at prioritere og planlægge de ovenstående arbejder, i en helhedstænkning omkring projektet klogt m2 og øvrige projekter, vil give det bedst og billigst mulige slutprodukt for hver af de enkelte projekter, og for Grenaa Rådhus generelt. Gennemførelsen af projekterne vil samtidig være til minimal gene for borgere og medarbejdere, da de gennemføres mens ejendommene er helt eller delvist lukket ned.

Eksempler på tidligere cases:

For at skabe en bedre forståelse af forvaltningens vanlige praksis, nævnes herunder 3 eksempler på hvordan at man tidligere har sammentænkt forskellige anlægsprojekter:

- Udskiftning af tag på Auning Skole, og udskiftning af ventilationsanlæg:

Projektet omhandlede udskiftning/renovering af flade tage på Auning Skole. I projektet udnyttede man at taget blev demonteret, og at ventilationsanlæg til produktionskøkken blev udskiftet samtidig, da dette var forældet, og samtidig var placeret på taget. Skulle man have foretaget en udskiftning af ventilationsanlægget efter endt tagudskiftning, ville der have været ekstraudgifter forbundet med at fornye/forstærke tagfladen under anlæggets placering.

- Udskiftning af tag på hallen ved Østre Skole, og udskiftning af belysning:

For at udskifte taget på hallen ved Østre skole, var det nødvendigt at udskifte lofterne samtidig, da loft- og tagkonstruktion er sammenhængende i denne type bygninger. I dette tilfælde udskiftedes belysningen som led i tagudskiftningen.

- Trafiksikkerhed, og landsbyfornyelse:

I forbindelse med omlægning af asfaltvejen Gl. Rimsøvej, købte Norddjurs Kommune en ejendom på adressen Glesborg Bygade 26, samt finansierede nedrivningen af alle bygninger på matriklen af afsatte midler til landsbyfornyelse. Derefter blev der via anlægspulje til trafiksikkerhed etableret ny vejbelægning, hvor vejen nu er vinkelret forbundet med Glesborg bygade.

Fremtidige projekter:

Det forsøges altid at sammentænke forskellige anlægsprojekter, for at opnå det bedst mulige resultat i et helhedsperspektiv. I en verden med stigende fokus på energieffektivitet og bæredygtighed, formodes behovet for at sammentænke projekter, som værende endnu mere aktuelt end tidligere. Et eksempel kunne være Energieffektiviseringsdirektivet (også kendt som EED), hvor ombygninger og vedligeholdelse, bør sammentænkes med krav om at løfte de kommunale ejendommers energimærke.

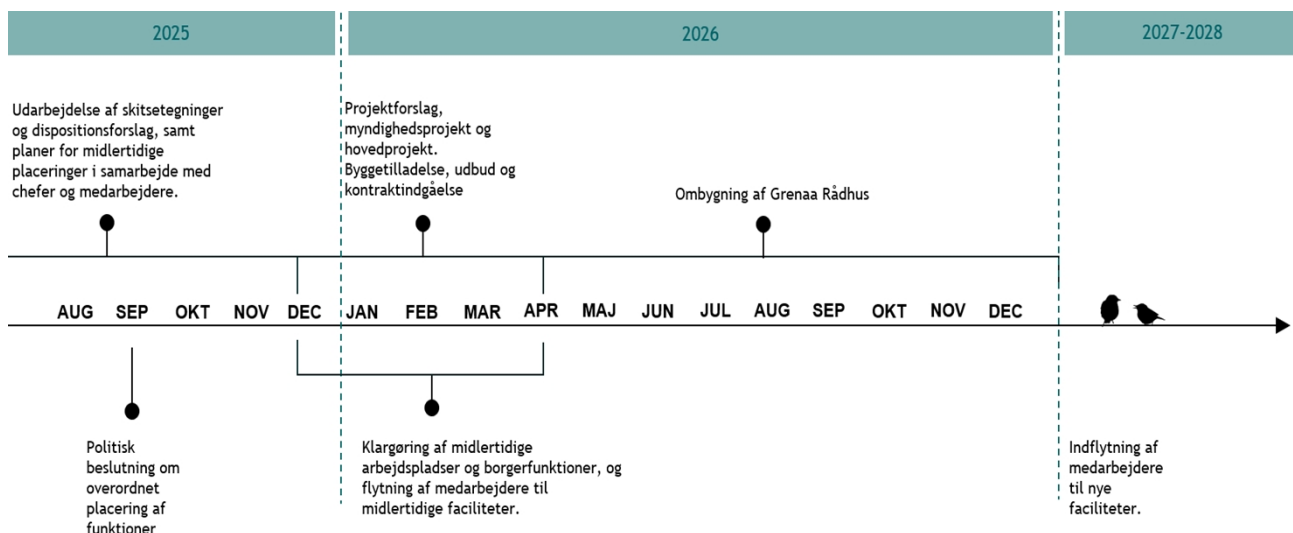
Den videre projektering, koordinering og byggestyring af ombygningen, samt de øvrige delprojekter vil blive varetaget af Ejendomscenteret.

For nuværende anslås de samlede renoverings- og ombygningsprojekter på Grenaa Rådhus at andrage:

- Kloge m2. -Fremtidens administrative bygninger = 10. mio. kr.
- Anlægspulje omkobling af CTS i kommunale ejendomme = 2 mio. kr.
- Anlægspulje udskiftning af belysning, øvrige ejendomme = 1,9 mio. kr.
- Anlægspulje bygningsvedligeholdelse = 2 mio. kr.
- Anlægspulje brandforbedringer = 1,3 mio. kr.

Samlet anslået udgift = 17,2 mio. kr.

Overordnet tidsplan for projektet:



I den ovenstående tidsplan fremgår det at projektet forventes udført i løbet af 2026, med endelig indflytning i starten af 2027. Der forventes at foreligge et licitationsresultat for ombygningen i marts/april. Såfremt de indkommende tilbud overstiger de afsatte budgetter, vil der blive fremsat en ny politisk sag, med forslag til besparelser i projektet og/eller tilførelse af yderligere midler.

Sammenhæng til andre politikker/strategier og fagområder

Der er sammenhæng til udmøntning af budgetaftale 2024-2027 og 2025-2028.

Økonomiske konsekvenser

Der forventes ikke at være yderligere økonomiske konsekvenser, end dem der allerede er beskrevet i tidligere sagsfremstillinger for de forskellige delprojekter. Sammentænkningen og koordineringen af de forskellige delprojekter og selve ombygningen af Grenaa Rådhus, vurderes dog i sin helhed at kunne udføres billigst muligt, og med det bedst mulige slutresultat som helhed.

Lovgrundlag

Intet relevant lovgrundlag.

Indstilling

Vej- og Ejendomschefen indstiller, at orienteringen tages til efterretning.

Beslutning i Økonomiudvalget den 06-01-2026

Orientering taget til efterretning.

Bilag: