

Igangsættelse af projektet Kloge kvadratmeter og status på arealudnyttelse i kommunale bygninger

24/5921 Åben Sag

Sagsgang

ØK, MTU, ØK, KB

Sagsfremstilling

I budgetaftalen for 2025-2028 videreføres arbejdet med at kortlægge og analysere Norddjurs Kommunes bygningsmasse med det formål at sikre en bedre ressourceudnyttelse. Det overordnede arbejde forankres i projektet ”Kloge Kvadratmeter – Fremtidens Norddjurs”. Under dette projekt etableres konkrete delprojekter, i første omgang delprojektet ”Fremtidens administrative bygninger”, der skal reducere antallet af administrative bygningen fra fire til tre ved at lukke administrationsbygningen i Voldby. Derudover bliver der på et senere tidspunkt etableret et delprojekt, der skal arbejde med kommunens ejendomme på skoleområdet.

Begge delprojekter trækker på analyseresultater fra for- og hovedanalyser på ejendomsområdet. For begge delprojekter gælder ligeledes, at de suppleres med analyser af anden faglig karakter. For samling af administrationsbygninger vil det eksempelvis dreje sig om at øge synergierne mellem faglige funktioner gennem fysisk placering, opdatere og udvikle principper for det fremtidige administrative arbejdsliv i kommunen, mv. For analyse af kommunens ejendomme på skoleområdet vil der tilsvarende være væsentlige faktorer vedrørende skolefaglighed og uddannelsesdidaktik, der indgår i denne analyse.

Fordi projektet Kloge kvadratmeter favner projekter og analyser, der går tværs af kommunens faglige sektorer, forankres Kloge kvadratmeter i Økonomiudvalget. Delprojektet Fremtidens administrative bygninger forankres ligeledes i Økonomiudvalget. Der er vedlagt kommissorier for projekt og delprojektet til Økonomiudvalget. Det kommende delprojekt om kommunens ejendomme på skoleområdet forankres i et samarbejde mellem Børne- og Ungdomsudvalget og Økonomiudvalget. Den nærmere kompetencefordeling mellem de to udvalg beskrives i kommissorium, når projektet igangsættes.

I denne sag er således samlet det overordnede kommissorium for Kloge kvadratmeter samt kommissorium for det første delprojekt om Fremtidens administrative bygninger. Derudover orienteres med sagen om foranalysens resultater på ejendomsområdet og den kommende hovedanalyse for administrationsbygningerne.

Der er i budget 2024 afsat 0,6 mio. kr. og i 2025 0,15 mio. kr. til foranalyse til projekt om lokaleudnyttelse, samt en hovedanalyse af administrationsbygninger. Der er herudover afsat 0,3 mio. kr. i budget 2025 til udarbejdelse af hovedanalyse af kommunens ejendomme på skoleområdet i Norddjurs Kommune.

Nedenfor beskrives resultater fra den udarbejdede foranalyse, ligeledes beskrives de næste skridt i processen, vedr. den forestående hovedgennemgang af de kommunale administrationsbygninger.

Der er tidligere - på tværs af forvaltningerne - blevet arbejdet med et fælles sprog for ”bygningsværdi”, hvor der ses på kvantitative samt kvalitative bygningsdata, og hvordan flere basisinformationer på tværs af fagområder kan forbedre informationsgrundlaget for eventuelle politiske beslutninger inden for ejendomsområdet.

Forvaltningen har i forlængelse af ovenstående samarbejdet med en ekstern rådgiver, der med afsæt i et repræsentativt udpluk af forskellige typer af ejendomme i Norddjurs Kommune har udarbejdet vedlagte foranalyse.

Foranalysen tager udgangspunkt i generelle erfaringer med arealudnyttelse, samt særlige parametre der gør sig gældende for ejendommene i Norddjurs Kommune.

Analysens foreløbige konklusion er, at der - sammenlignet med generelle nøgletal - er et ”overforbrug” af arealer på kommunens ejendomme på skoleområdet og for administrationen. Dette er baseret på overordnede gennemsnitlige nøgletal og faglige vurderinger, og det danner grundlag for, at der kan foretages en mere detaljeret analyse af de to områder.

- For Skole og Dagtilbud er der, med den store reduktion i antal af skolebørn i perioden en indikation af, at der kan være arealer at spare ved eksempelvis at sammentænke skoler med

daginstitutioner samt evt. kultur & fritidsaktiviteter. Dette kan modvirkes af fx behov for repræsentation i by-båndene, eller at klassekvotienten bliver lavere, hvis antallet af klasser/antal spor ikke reduceres.

- For de administrative bygninger er areal pr. medarbejder i Norddjurs højere end sammenlignet med nøgletallene. Hvis der analyseres på faktisk anvendelse, der er et parameter i bygningsscoremodellen, viser resultater af lignende analyser andre steder fra, at det er sandsynligt, at den gennemsnitlige brug af arealerne er 50-60%. Det kan skyldes, medarbejderne er fraværende pga. bl.a. ferie, møder uden for huset, kurser, sygdom samt muligheder for hjemmearbejdspladser / hybride arbejdsformer.

Foranalysen præsenterer en bygningsscoremodel, som udgøres af seks parametre, der har til formål at sammenligne flere forskellige ejendomme på de samme vilkår. Bygningsscoremodellen indeholder fem kvantitative parametre og et kvalitativt parameter med mulighed for andre perspektiver end de teknisk-økonomisk baserede. Det betyder, at også brugere og interessenter kan og skal bidrage til vurderingen af bygningerne.

De seks parametre, der indgår i bygningsscoremodellen er:

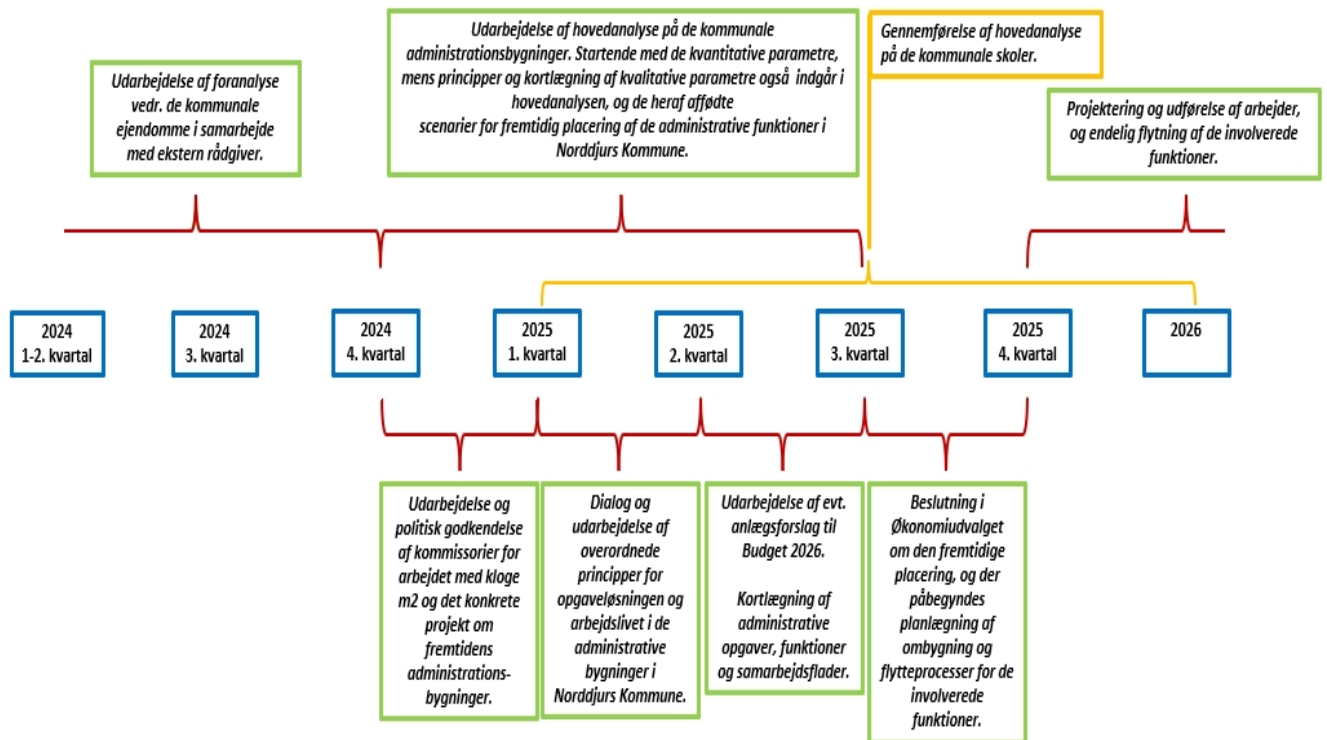
1. Arealudnyttelse
2. Anvendelsesomfang
3. Kvalitet ift. anvendelse (kvalitativ)
4. Tilstandskarakter
5. Totaludgifter per m²
6. Klima/bæredygtighed

Forvaltningen gennemfører nu en hovedanalyse på de fire administrationsejendomme, og det tilsigtes således, at gennemgangene sker med afsæt i foranalysen og de heri foreslåede parametre.

Mere konkret vil gennemgangen af de fire administrationsbygninger ske med afsæt i de fem kvantitative parametre, mens det kvalitative parameter forventes belyst i samarbejde med en eller flere nedsatte bruger- og interessentgrupper. De kvantitative parametre forventes at blive belyst sideløbende med det kvalitative parameter i første halvdel af 2025. Det samlede resultat af

hovedanalysen, konklusioner, afledte forslag og øvrige perspektiver forventes at blive fremlagt politisk i efteråret 2025.

Nedenfor er en foreløbig tidsplan for gennemførelse af nedlukningen, af tidligere Voldby Skole som administrationsbygning, og omplacering af administrative funktioner på de tre øvrige administrationsejendomme i hhv. Grenaa, Glesborg og Allingåbro:



Mange af processerne vedr. hovedanalysen på administrationsejendommene, med afsæt i de seks parametre, vil gentage sig ved udarbejdelsen af hovedanalysen på de kommunale ejendomme på skoleområdet, der pågår sideløbende i 2025.

Sammenhæng til andre politikker/strategier og fagområder

Denne sag er en del af udmøntning af budgetaftale 2024-2027 og 2025-2028.

Økonomiske konsekvenser

Der er afsat 0,6 mio. kr. på investeringsoversigten i 2024, og 0,15 mio. kr. i 2025, mens der også i 2025 er afsat 0,3 mio. kr. til hovedanalyse på skolerne i Norddjurs Kommune.

En omplacering af medarbejdere i tre administrationsbygninger fremfor fire, forventes at medføre en driftsbesparelse, afhængigt af om det lykkes at afhænde den nedlukkede administrationsbygning,

om den nedrives og bortskaffes, samt hvilke tiltag der måtte være nødvendige på de resterende administrationsbygninger for at huse medarbejderne.

Der er i budgettet for 2025-2028 indarbejdet en besparelse på 1,2 mio. kr. i 2026 stigende til 1,5 mio. kr. i overslagsårene på at reducere antallet af administrationsbygninger fra 4 til 3. Derudover er det i budgetaftalen aftalt, at udgifter i forbindelse med flytning om evt. ombygning finansieres via Økonomiudvalgets strategiske anlægspulje.

Lovgrundlag

Intet relevant lovgrundlag.

Indstilling

Kommunaldirektøren indstiller:

1. At kommissorium for Kloge kvadratmeter godkendes.
2. At kommissorium for Fremtidens administrative bygninger godkendes.
3. At orienteringen om foranalyse på ejendomsområdet og kommende hovedanalyse på det administrative område tages til efterretning.

Beslutning i Økonomiudvalget den 12-11-2024

Ad. 1: Tilrådt.

Ad. 2: Tilrådt.

Ad. 3: Orienteringen blev taget til efterretning.

Bilag:

1 -	Åben	Notat vedr. Bygningsscore på udvalgte ejendomme	(106689/24)	(H)
3688062				
2 -	Åben	Norddjurs Indledende analyse	(107275/24)	(H)
3688832				
3 -	Åben	Kommissorium for Fremtidens Administrative	(105988/24)	(H)
3687241		Bygninger		
4 -	Åben	Kommissorium Kloge Kvadratmeter - Fremtidens	(105989/24)	(H)
3687242		Norddjurs		