



30-11-2007

Sagsnr.
2007-88960

Dokumentnr.
2007-450005

Høringsnotat vedr. prioritering af grundbudgettet til vedligeholdelse 2008

Den 13. oktober 2007 udsendte Københavns Ejendomme en vedligeholdelsesplan, der prioriterer grundbudgettet til vedligeholdelse i 2008 i høring hos alle relevante fagudvalg. Høringsfristen blev sat til den 23. november 2007. I dette notat kommenterer Københavns Ejendomme fagudvalgenes høringssvar.

Vedligeholdelsesplanen tager udgangspunkt i, at Borgerrepræsentationen, i forbindelse med vedtagelse af budget 2008, har afsat 212,8 mio. kr. til vedligeholdelse af kommunens ejendomme.

På baggrund af fagudvalgenes høringssvar har Københavns Ejendomme udarbejdet en indstilling om vedligeholdelsesplanen. Indstillingen, som dette notat er bilag til, vil blive fremlagt for Kultur- og Fritidsudvalget og Økonomiudvalget med henblik på en endelig godkendelse fra Borgerrepræsentationen den 21. januar 2008.

Københavns Ejendomme har modtaget høringssvar fra følgende udvalg:

- Økonomiudvalget
- Kultur- og Fritidsudvalget
- Børne- og Ungeudvalget
- Sundheds- og Omsorgsudvalget
- Socialudvalget
- Beskæftigelses- og Integrationsudvalget
- Teknik- og Miljøforvaltningen

1. Generelle bemærkninger til fagudvalgenes høringssvar

Københavns Ejendomme har noteret sig udvalgenes bemærkninger, herunder de særlige vedligeholdelsesønsker udvalgene fremhæver på de enkelte anvendelsesområder. Københavns Ejendomme anerkender, at mange af ønskerne er presserende at få løst, men må omvendt påpege, at de prioriterede opgaver i grundbudgettet 2008 vurderes som værende endnu mere akutte/presserende. Der er tale om myndigheds- og sikkerhedskrav, som Københavns Kommune skal leve op til, ligesom der i flere tilfælde er risiko for alvorlige følgevirkninger på andre bygningsdele, hvis opgaven ikke prioriteres.

Fagudvalgenes høringssvar har givet anledning til enkelte justeringer i prioriteringen af grundbudgettet til vedligeholdelse, ligesom der i

Vedligehold

**Gyldenløvesgade 15, 5
Postboks 228
1502 København V**

**Telefon
33666549**

**Telefax
33 66 71 75**

**Direkte telefon
33 66 33 66**

**E-mail
lenewi@kff.kk.dk**

**EAN nummer
5798009781628**

www.kk.dk

høringsperioden er dukket nogle nye presserende projekter op, som er prioriteret i planen.

1.1. De selvejende institutioner

I flere høringssvar bemærkes det, at de selvejende institutioner bør indgå på lige fod med de kommunale i Københavns Ejendomes årlige grundbudget til vedligeholdelse, ligesom det beklages, at de selvejende institutioner ikke er prioriteret i grundbudgettet til vedligeholdelse 2008.

I forhold til de selvejende institutioner kan Københavns Ejendomme oplyse, at de allerede tidligere på året er blevet prioriteret med 9 mio. kr. i forbindelse med udmøntning af 25 mio. kr. til ekstraordinær vedligeholdelse (BR 415/07).

Københavns Ejendomme har på baggrund af igangsatte bygningsyn udarbejdet en plan over de renoveringsarbejder, som sættes i gang for de resterende 7,5 mio. kr. ud af de 9. mio. kr. I planen er der afsat 600.000 kr. til registreringer af køkkener og toiletter/skiftrum i selvejende institutioner.

Herudover er der i de kommende år mulighed for at prioritere de selvejende institutioner i takt med, at Københavns Ejendomme via bygningsyn får et bedre overblik over vedligeholdelsesbehovene.

Københavns Ejendomme er i øjeblikket i gang med at udarbejde et forslag til drift og vedligehold af selvejende institutioner, der har driftsoverenskomst, og som "bor" i egne bygninger og i tredjemands lejemål. Forslaget vil blive sendt til høring i fagforvaltningerne og/eller til godkendelse i de stående udvalg.

Sundheds- og Omsorgsudvalget bemærker, at der skal findes en løsning på, hvordan Københavns Kommune – ved opsigelse af driftsoverenskomsterne med et antal selvejende institutioner – lever op til sine kontraktlige forpligtelser til at tilbagelevere bygningerne i velvedligeholdt stand. Københavns Ejendomme vil gå i dialog med de berørte forvaltninger om dette emne.

1.2. Driftspartnerskaber

I forhold til driftspartnerskaber efterlyser Socialudvalget, at det sikres, at udbygningen af ordningen med driftspartnerskaber ikke udhuler vedligeholdelsen af institutioner og bosteder udenfor byen.

Københavns Ejendomme kan oplyse, at der med udgangspunktet i grundbudgettet er sket en forholdsmæssig fordeling af budgettet til driftspartnerskaberne ud fra en opgørelse af antallet af kvadratmeter.

1.3 Udmøntning af ekstraordinære vedligeholdelsesmidler

Samtidig med at prioriteringsplanen for grundbudget 2008 lægges frem til politisk godkendelse vil Københavns Ejendomme orientere om udmøntningen af 25. mio. kr. til ekstraordinær vedligeholdelse (BR 415/07). Hermed har forvaltningerne mulighed for at danne sig et samlet overblik over prioriterede vedligeholdelsesprojekter i 2008

1.4. Københavns Ejendomes vedligeholdelsesplanlægning

I flere høringsvar efterlyses det, at Københavns Ejendomme udarbejder flerårige vedligeholdelsesplaner. Herudover har Beskæftigelses- og Integrationsudvalget et ønske om en samlet plan for de ejendomme, hvor forvaltningen er lejer, ligesom Børne- og Ungdomsudvalget ønsker nøgletal opgjort på forvaltningsniveau medtaget.

Hvad angår de flerårige vedligeholdelsesplaner er Københavns Ejendomme er positivt indstillet og arbejder generelt set for, at vedligeholdelsesplanerne gives som flerårige bevillinger. Med de igangværende bygningssyn tilvejebringer Københavns Ejendomme en langsigtet plan for hver enkelt ejendom, hvilket er forudsætningen for langtidsplanlægningen på tværs af ejendomsporteføljen. Såfremt Borgerrepræsentationen beslutter at give grundbudgettet til vedligeholdelse som en flerårig bevilling, vil Københavns Ejendomme udarbejde en flerårig plan.

Københavns Ejendomme anskuer Københavns Kommunes ejendomme som en helhed, når der skal planlægges og prioriteres vedligeholdelsesopgaver. Dette er i fuld overensstemmelse med forretningsgrundlaget for Københavns Ejendomme.

Af samme grund er der ikke opgjort nøgletal på forvaltningsniveau, som kan vise, om hver forvaltning er prioriteret med en andel som er i overensstemmelse med deres andel af det samlede vedligeholdelsesbehov. Helhedssynet på Københavns Kommunes ejendomme betyder endvidere, at der ikke udarbejdes ”individuelle” planer, der omfatter alle de ejendomme, som den pågældende forvaltning er lejer i.

Københavns Ejendomme vil gå i dialog med forvaltningerne omkring, hvordan Københavns Ejendomme kan hjælpe forvaltningerne med at få overblik over, hvilke langsigtede planer, der er for ”deres” ejendomme.

1.5. Prioriteringsgrundlaget

I et par høringsvar bemærkes det, at bygningens funktion i højere grad skal medtages som et parameter i Københavns Ejendomes prioritering af vedligeholdelsesmidlerne, og at der bør sættes fokus på de ejendomme, hvor der bor mennesker i.

Københavns Ejendomme har i de to sidste år prioriteret på baggrund af en række byggetekniske vurderinger (de ”værste”/mest presserende opgaver først) sammenholdt med aktuelle politiske prioriteringer og planer og brugerhensyn. Københavns Ejendomme har forståelse for, at bygningens funktion kan være et fornuftigt parameter, men kan ikke uden politisk godkendelse prioritere den ene brugergruppe frem for den anden.

Københavns Ejendomme har imidlertid taget initiativ til at afprøve en prioriteringsmetode, der inddrager bygningens funktion som parameter. Metoden afprøves i relation til grundbudgettet i 2009 på Kultur- og Fritidsforvaltningens ejendomme og på Socialforvaltningens institutioner. Her er der foretaget en gennemgang af de indvendige forhold ud fra en æstetisk vurdering, der er godkendt af Socialudvalget. Projektet sigter mod, at der fremlægges forslag og gennemførelse af en genopretningsplan for Socialforvaltningens ca. 300 institutioner.

Hvis metoden virker efter hensigten, vil Københavns Ejendomme søge politisk godkendelse til at brede den ud til at gælde hele ejendomsporteføljen. Metoden åbner op for en accept, af at forskellige bygningstyper kan have forskellige vedligeholdelsesstandarder.

Københavns ejendomme vil gå i dialog med forvaltningen omkring, hvordan det bedst muligt kan sikres, at prioriteringsprocessen er gennemsigtig, og at der følges op på de ønsker, som ikke prioriteres.

2. Bemærkninger til Økonomiudvalgets hørings svar

Rådhuset

Økonomiudvalget gør Københavns Ejendomme opmærksomme på problemer med indeklimaet i baghuset på Rådhuset. Udvalget forventer, at de øvrige sider af Rådhuset får samme renovering som vinduerne mod brandstationen, og at der som minimum tages én side hvert år. I forbindelse med vinduesrenoveringen ønsker Økonomiudvalget, at Københavns Ejendomme også ser på tagetagens vinduer og de problemer, der er forbundet hermed (varme, kulde m.m.).

Københavns Ejendomme vil i 2008 udføre endnu en etape af vinduesrenoveringen på Københavns Rådhus. I den forbindelse vil tagvinduerne blive gennemgået og renoveret på en facadesektion i lighed med etapen udført i 2007. Dvs. generne med kulde og træk om vinteren samt varmeproblemer om sommeren vil blive håndteret.

Økonomiudvalget bemærker, at Rådhusets ventilationskanaler bør gennemgås og renses, og foreslår, at Københavns Ejendomme undersøger mulighederne for at afsætte midler til dette.

Københavns Ejendomme vil iværksætte en undersøgelse af ventilationskanaler for at fastslå omfanget af tilsmudsning samt afklare metoden til rengøring af kanaler.

H.C. Andersens Boulevard 25

Økonomiudvalget gør opmærksom på, at der på H.C. Andersens Boulevard 25 er tilsvarende problemer med træk fra vinduer, hvorfor det anbefales, at disse vinduer ligeledes renoveres. Herunder udskiftning til lydisolere ndeglas, som minimum fra stueplan til og med 2 sal.

Københavns Ejendomme udfører ikke denne opgave i 2008, da den ikke er så presserende at få løst som de øvrige opgaver, der er prioriteret i grundbudgettet. Opgaven vil indgå i prioriteringen af grundbudgettet for 2009.

Fra Økonomiudvalgets side bemærkes det, at port og trappeopgang i H.C. Andersens Boulevard 25 er meget misligholdt, og det ønskes at Københavns Ejendomme afsætter midler til renovering af disse.

Københavns Ejendomme har ikke prioriteret denne opgave til udførelse i 2008. Ovennævnte port og trappeopgang fremstår nedslidt, men giver umiddelbart ingen problemer for bygningens daglige drift. Der er alene tale om æstetik og den vil først blive prioriteret til udførelse, når der i budgetterne kan findes plads til denne slags projekter.

Københavns Brandvæsen

Københavns Brandvæsen ønsker, at Københavns Ejendomme tager initiativ til en dialog omkring en række tekniske forhold i forbindelse med iværksættelse af projekterne vedr. vedligeholdelse af brandstationerne.

Københavns Ejendomme inddrager altid brugerne af de ejendomme, hvor der udføres renoveringsopgaver. Det vil der også på brandstationerne, hvor brugerne vil blive kontaktet af en projektleder fra Københavns Ejendomme, når opgaven opstartes.

3. Bemærkninger til Kultur- og Fritidsudvalgets høringsvar

Kultur- og Fritidsforvaltningen fremsætter ønske om, at der i grundbudgettet 2008 afsættes midler til renoveringsopgaver på Østerbrohuset, Århusgade 103, Amager Kulturpunkt, Øresundsvej 6 og Københavns Bymuseum.

Københavns Ejendomme kan desværre ikke imødekomme ønsket, da disse renoveringsopgaver er mindre presserende at få løst end de opgaver, som er blevet prioriteret i planen.

4. Bemærkninger til Børne- og Ungeudvalgets høringssvar

Københavns Ejendommers bemærkninger til Børne- og Ungdomsudvalgets høringssvar er beskrevet i afsnittet ”Generelle bemærkninger til fagudvalgenes høringssvar”.

5. Bemærkninger til Sundheds- og Omsorgsudvalgets høringssvar

Sundheds- og Omsorgsudvalgets bemærker, at der resterer ca. 1400 utidssvarende boliger med betydeligt vedligeholdelsesbehov, som bør prioriteres i den fremadrettede vedligeholdelsesindsats. Endvidere bemærker udvalget, at det også bør indgå i vedligeholdelsesprioriteringen, at der vil opstå akutte vedligeholdelsesbehov på plejehjem/centre, som inddrages i en aktuell moderniseringsplan. Udvalget foreslår på denne baggrund, at Københavns Ejendomme udarbejder flerårige planer.

Københavns Ejendomme tager disse oplysninger til efterretning.

Københavns Ejendommers øvrige bemærkninger til Sundheds- og Omsorgsudvalgets høringssvar er beskrevet i afsnittet ”Generelle bemærkninger til fagudvalgenes høringssvar”.

6. Bemærkninger til Socialudvalgets høringssvar

Sundbyvang

Socialudvalget forudsætter, at de prioriterede tagrenoveringsarbejder på Sundbyvang koordineres med Socialforvaltningens planlagte byggeprojekter på Sundbyvang, hvilket Københavns Ejendomme følgelig vil.

Københavns Ejendommers øvrige bemærkninger til Beskæftigelses- og Integrationsudvalgets høringssvar er beskrevet i afsnittet ”Generelle bemærkninger til fagudvalgenes høringssvar”.

7. Bemærkninger til Beskæftigelses- og Integrationsudvalgets høringssvar

Københavns Ejendommers bemærkninger til Beskæftigelses- og Integrationsudvalgets høringssvar er beskrevet i afsnittet ”Generelle bemærkninger til fagudvalgenes høringssvar”.

8. Bemærkninger til Teknik- og Miljøudvalgets høringssvar

Njalsgade

Teknik- og Miljøudvalget beretter, at der er rejst tvivl om adressen på den anførte facaderenovering på Njalsgade. Københavns Ejendomme

kan oplyse, at det drejer sig om ejendommen på adressen Njalsgade 15/17.

Teknik- og Miljøudvalget fremfører, at de uenige i, at vindues- og facaderenovering eventuelt kun skal ske i reduceret omfang. Til det må Københavns Ejendomme bemærke, at denne prioritering er sket for at kunne prioritere øvrige af kommunes ejendomme, som er i en værre vedligeholdelsestilstand.

Miljø- og Teknikudvalget nævner i sit høringssvar en række aktuelle problematikker, som er opstået i relation til ombygningen af Njalsgården 15/17. Københavns Ejendomme vil undlade at kommentere på problematikkerne her, men henvise til, at de må tages op i den aktuelle byggesag. Københavns Ejendommers projektleder på ombygningssagen er gjort opmærksom på de rejste problematikker.

Islandsbrygge 37

I forhold til Islands Brygge 37 gør Teknik- og Miljøudvalget indsigelse mod at ejendommen ikke er prioriteret. Her må Københavns Ejendomme endnu engang bemærke, at denne prioritering er sket for at kunne prioritere øvrige af kommunes ejendomme, som er i en værre vedligeholdelsestilstand.

9. Rettelser af fejl i prioriteringsplanen

Genopretningsarbejder på den selvejende institutionen Solhjem, Hasselvej 2, Haslev, blev ved en fejl medtaget i grundbudgettet til vedligeholdelse 2008. Arbejderne indgår i puljen til selvejende institutioner, som blev afsat i forbindelse med udmøntning af 25 mio. kr. til ekstraordinær vedligeholdelse (BR 415/07). Institutionen er rettelig registreret som hørende under Socialforvaltningen.

I planen for prioritering af grundbudgettet 2008 er der ved en fejl medtaget arbejder på reovering af vinduer på Carl Nielsens Alle 9-39 ("Slottet") på Svanemølleanlægget. Denne post hører hjemme under "Genopretningsplanen for Idrætsanlæg", hvor der er givet en særskilt bevilling.