



Høringssvar fra fagforvaltningerne i forbindelse med Vedligeholdelsesplan 2010

Bilag 2

Den 10. september 2009 sendte Københavns Ejendomme en vedligeholdelsesplan, der prioriterer grundbudgettet til vedligeholdelse i 2010, samt en 5 års-prognose i høring hos alle kommunens fagforvaltninger (hvor kun Børne- og Ungdomsforvaltningen og Sundheds- og Omsorgsforvaltningen har valgt at udvalgsbehandle deres høringssvar). Høringsfristen blev sat til den 9. oktober 2009. Vedligeholdelsesplanen tager udgangspunkt i, at grundbudgettet til vedligeholdelse i 2010 er på 211 mio. kr.

21. oktober 2009

Sagsnr.
2009-113844

Dokumentnr.
2009-631427

Børne- og Ungdomsudvalget behandler deres høringssvar den 4. november 2009. Kultur- og Fritidsforvaltningen medsender Børne- og Ungdomsforvaltningens indstilling til høringssvar til Kultur- og Fritidsudvalgets forberedelse af indstillingen om Vedligeholdelsesplan 2010, og vil ved Kultur- og fritidsudvalgets møde den 5. november 2009 oplyse om Børne- og Ungdomsudvalgets beslutning.

I dette notat kommenterer Københavns Ejendomme de indkomne høringssvar fra:

- Økonomiforvaltningen
- Kultur- og Fritidsforvaltningen
- Sundheds- og Omsorgsudvalget
- Socialforvaltningen
- Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen
- Teknik- og Miljøforvaltningen

Svar fra Børne- og Ungdomsudvalget forventes som nævnt at foreligge efter Børne- og Ungdomsudvalgets møde den 4. november 2009.

1. Generelle bemærkninger til de indkomne høringssvar

Københavns Ejendomme har noteret sig forvaltningernes bemærkninger, herunder de særlige vedligeholdelsesønsker og -behov, som forvaltningerne fremhæver for de enkelte ejendomme. Ønskerne har givet anledning til enkelte justeringer i vedligeholdelsesplanen.

Københavns Ejendomme har også noteret sig, at flere forvaltninger tilkendegiver, at der er en for lille tildeling af budgetmidler til vedligeholdelsesopgaver inden for deres ressortområde, og at der bruges for mange midler på akut vedligeholdelse og for få til den planlagte og løbende vedligeholdelse.

Københavns Ejendomme anerkender de mange presserende ønsker og

behov indenfor alle kommunens ressortområder, som desværre ikke tilgodeses på budgettet for Vedligeholdelsesplan 2010. Når bygningsmassen er i tilstanden ”normalt vedligeholdt” vil grundbudgettet på de ca. 210 mio. kr. være det budgetniveau, der kan sikre, at der ikke opstår et nyt vedligeholdelseefterslæb. I bilag 5 til indstillingen om Vedligeholdelsesplan 2010 gives en status for vedligeholdelseefterslæbet i Københavns Kommune.

Københavns Ejendomme bemærker, at opgaverne på de selvejende institutioner er indgået på lige fod med alle øvrige ejendomme i prioriteringen af budgetmidlerne til grundbudget 2010. 5 års-prognosen omfatter dog kun kommunalt ejede ejendomme.

2. Bemærkninger til Økonomiforvaltningens høringssvar

Økonomiforvaltningen oplyser i deres høringssvar, at det fremgår af 5 års-prognosen for perioden 2010-2014, at brandsikring af BR-salen er planlagt til 2012. Dette ser forvaltningen hellere prioriteret i 2010, hvor der kommer en ny samling. Økonomiforvaltningen har derudover ingen konkrete bemærkninger til det fremsendte.

Økonomiforvaltningen oplyser, at det generelt er vigtigt, at Københavns Ejendomme sammenholder vedligeholdelsesplanlægningen med de periodiske ejendomssyn, som netop er gennemført for to af brandvæsenets brandstationer (Vesterbro og Christianshavn). Synene er gennemført af et eksternt firma for Københavns Ejendomme. Resultatet er ikke kendt, men konklusionerne bør indarbejdes i vedligeholdelsesplanlægningen, når den tilgår Københavns Ejendomme.

Økonomiforvaltningen tilføjer, at man generelt er tilfreds med Københavns Ejendomes vedligehold. Dog opleves desværre store problemer med at få udført dagligdags og helt elementære driftsopgaver ved Københavns Ejendomme, Drift & Service. Eksempelvis repareres huller i gårdbelægningen og terrazzogulvet på Rådhusets 3. sal ikke, hvilket bl.a. har givet anledning til, at Københavns Brandvæsen har fået et påbud fra Arbejdstilsynet. Brandvæsenet planlægger at tage dette generelle problem op med Københavns Ejendomme.

Københavns Ejendomme skal bemærke, at det i henhold til den overordnede prioritering i Vedligeholdelsesplan 2010 ikke er muligt at udføre brandsikring af BR-salen i 2010. Den nuværende ordning med brandvagt til møder i BR-salen er forsvarlig og i overensstemmelse med gældende regler.

3. Bemærkninger til Kultur- og Fritidsforvaltningens høringssvar

Kultur- og Fritidsforvaltningen oplyser i deres høringssvar, at ungdomshuset Kraftverket, Valbygårdsvej 2 i Valby, bør prioriteres med udvendig isolering af kælderydervægge, dræn og omfugning af fuger langs terræn. Brugere kan ikke flytte ind i bygningen, før den er fugt- og skimmelsvampfri.

Kultur- og Fritidsforvaltningen nævner også Lygten Station på Nørrebro. Taget på den fredede station er utæt, og træværk og stolper er visse steder stærkt medtaget. Der foreslås afsat beløb til vedligeholdelse af klimaskærmen, så der ikke opstår alvorlige følgeskader.

Kultur- og Fritidsforvaltningen nævner sluttelig Valby Bibliotek, hvor der gennem nogle måneder er konstateret utæthed i taget over indgangspartiet, når det regner. Derudover er der et vindue i udlånslokalet, der ikke kan åbnes, fordi en metalstang er faldet af, og de øvrige vinduer samme sted er meget tunge at åbne.

Kultur- og Fritidsforvaltningens bestillerenhed håber, at ovenstående arbejder kan indgå i en vedligeholdelsesplan snarest, da det frygtes, at skaderne forværres.

Københavns Ejendomme skal angående Kraftverket bemærke, at det ikke er manglende vedligehold, der er årsagen til skimmelsvamp i kælderen, men derimod kældervæggens kvalitet. Afhjælpningen kan derfor ikke indeholdes i grundbudgettet til vedligehold, men skal søges som en anlægsinvestering.

Københavns Ejendomme bemærker, at det i henhold til den overordnede prioritering i Vedligeholdelsesplan 2010 ikke er muligt at udføre de to øvrige ønskede vedligeholdelsesopgaver i 2010. Københavns Ejendomme vil undersøge, om opgaverne kan udføres i 2011.

4. Bemærkninger til Børne- og Ungdomsudvalgets høringssvar

Høringssvaret behandles i Børne- og Ungdomsudvalget den 4. november 2009.

5. Bemærkninger til Sundheds- og Omsorgsudvalgets høringssvar

Sundheds- og Omsorgsudvalgets høringssvar har været behandlet på ordinært møde i udvalget den 1. oktober 2009. Sundheds- og Omsorgsudvalget tilkendegiver tilfredshed med, at processen omkring udarbejdelse af vedligeholdelsesplanen i realiteten ikke har givet fagforvaltningerne mulighed for at kommentere og kvalificere Københavns Ejendomes prioriteringer.

Sundheds- og Omsorgsudvalget lægger vægt på, at der i konkretiseringen af planen for de kommende år (2011 til 2014) tilrettelægges en tids- og procesplan, der giver fagforvaltningerne reelle muligheder for at bidrage konstruktivt til det endelige prioriteringsforslag. Herudover påpeger Sundheds- og Omsorgsudvalget følgende mere konkrete aspekter af vedligeholdelsesplanen:

- Prioriteringen, at vedligeholdelsesopgaver på døgnfunktioner vægtes, synes ikke at afspejle sig i den foretagne prioritering. Eksempelvis er renovering af elevatorer i Bystævneparken først planlagt til 2011 og frem. Institutionerne er afhængige af, at elevatorerne fungerer – og de er ofte ude af funktion
- HPFI anlæg – der siden 1. juli 2009 har været lovpligtige – er eksempelvis ikke planlagt etableret på Sølund og Norges Minde før 2012
- Kaldeanlæg på Kirsebærhaven – et redskab af vital betydning for beboerne – er først medtaget i planen i 2012
- Maskinhuset i De Gamles By/Hans Kirks Vej, som er i en yderst kritisabel tilstand, er slet ikke medtaget i 5 års-planen med nogen form for planlagt vedligehold

Sundheds- og Omsorgsudvalget bemærker, at Københavns Ejendomme i udmøntning af vedligeholdelsen for 2010 har tilstræbt, at ejendomme med døgnfunktioner vægtes højt, hvilket giver sig udslag i, at de første vedligeholdelsesprojekter på 2010-listen vedrører plejehjem, botilbud, socialpsykiatriske bosteder og lignende ejendomme med døgnfunktioner.

Københavns Ejendomme bemærker, at der etableres HPFI-relæ (fejlstrømsafbryder) på plejehjemmene Sølund og Norges Minde i 2009. Københavns Ejendomme vurderer, at kaldeanlægget i Kirsebærhavens plejehjem hører under de opgaver, som forvaltningen selv skal håndtere. Opgaven optræder fejlagtigt på 5 års-prognosen, der kun bør omfatte de vedligeholdelsesopgaver, der påhviler Københavns Ejendomme.

Københavns Ejendomme vil i 2010 foretage besigtigelse af Maskinhuset i De Gamles By sammen med Sundheds- og Omsorgsforvaltningen. Besigtigelsen skal afklare, om der skal foretages renovering, delvis nedrivning eller øget drift af bygningen.

6. Bemærkninger til Socialforvaltningens høringsvar

Socialforvaltningen bemærker, at det af den udsendte oversigt fremgår, at Socialforvaltningen tildeles 14,3 mio. kr. af de 89,7 mio. kr. til planlagt vedligeholdelse.

5 års-prognose

Socialforvaltningen bemærker, at det er første gang Københavns Ejendomme udarbejder en 5 års-prognose for planlagte vedligeholdelsesarbejder. Socialforvaltningen mener, at det er en god idé med en langsigtet planlægning, og opfatter prognosen som et første skridt på vejen til en egentlig prognose og et bedre planlægningsgrundlag.

Socialforvaltningen har bemærket, at prognosen kun omfatter de kommunalt ejede ejendomme. Forvaltningen mener, at Københavns Ejendomme dermed uberettiget anvender et nyt prioriteringsprincip, som ikke tidligere har været angivet eller anvendt som prioriteringsgrundlag. Resultatet er, at institutioner i 3. mands-lejemål og selvejende institutioner i egen ejendom, som Socialforvaltningen har driftsoverenskomst med, ikke er omfattet af Københavns Ejendomes vedligeholdelsesplan. Forvaltningen har en del af sådanne institutioner.

Socialforvaltningen ønsker på den baggrund, at dette prioriteringsprincip ophæves, således at også institutioner i 3. mands-lejemål og selvejende institutioner i egen ejendom bliver omfattet af Københavns Ejendomes vedligeholdelsesplaner.

Københavns Ejendomme kan oplyse, at der ikke er indført et nyt prioriteringsprincip med Vedligeholdelsesplan 2010. Københavns Ejendomme har gennemført en screening af lejekontrakter på 3. mands-lejemål for at afdække kommunens vedligeholdelsesforpligtelse. Derfor er bygningssyn på disse ejendomme blevet udsat til 2010. Københavns Ejendomme vil også fremadrettet udføre bygningssyn af de ejendomme, der ikke ejes af Københavns Kommune og hvor vedligeholdelsesforpligtelsen helt eller delvist påhviler lejerne. I takt med at bygningssynene udføres, indarbejdes ejendommene i 5 års-prognosen.

Driftspartnerskaber

Socialforvaltningen ønsker, at Københavns Ejendomme sikrer, at der ikke sker en udhuling af vedligeholdelsesmuligheder for institutioner mv., der er beliggende udenfor områder med driftspartnerskaber. Socialforvaltningen ønsker, at Københavns Ejendomme oplyser, hvordan man vil sikre, at vedligeholdelsen på disse institutioner ikke forfordeles.

Københavns Ejendomme bemærker, at måden, vedligeholdelsesopgaverne bliver indkøbt på, ikke påvirker prioriteringen af opgaverne.

Genhusningsudgifter

Socialforvaltningen oplyser, at det ved større vedligeholdelsesarbejder ikke er ualmindeligt, at der er behov for genhusning. Socialforvaltningen har rejst spørgsmålet om finansiering af udgifter forbundet med genhusning overfor Københavns Ejendomme, som har oplyst, at udgifter til pavilloner, toiletvogne mv. kan afholdes af grundbudgettet, men at der altid skal foretages en konkret vurdering fra sag til sag. Socialforvaltningen antager på den baggrund, at der fremadrettet vil være foretaget en konkret vurdering af behov for genhusning med henblik på eventuel indarbejdelse af genhusningsudgifter i vedligeholdelsesplan/prognosen.

Københavns Ejendomme kan præcisere, at normale afværgeforanstaltninger i forbindelse med større vedligeholdelsesprojekter er indeholdt i grundbudgettet. Såfremt det er nødvendigt med ekstraordinære foranstaltninger, fx genhusning på anden lokalitet, skal dette afholdes af fagforvaltningen.

Konkrete projekter

Socialforvaltningen nævner herunder en række konkrete vedligeholdelsesprojekter:

Egelundsvej 10, Jægerspris – Egelundshuset

Der gøres opmærksom på, at konkrete arbejder i henhold til lejekontrakten skal udføres inden for en 5 års periode. De afsatte midler, 2,3 mio. kr. i 2010, dækker ikke den pågældende vedligeholdelsesforpligtigelse, hvorfor der skal afsættes yderligere midler fremadrettet i prognosen.

Københavns Ejendomme bemærker, at 5 års-prognosen vedr. Egelundsvej 10 tilrettes i henhold til ovenstående ønske fra Socialforvaltningen.

Svendborggade 1 – Egmontgården

Der er afsat et større beløb til udbedring af vinduer og utætte døre i hele Svendborggade i 2014. Socialforvaltningen anbefaler, at der sker vinduesudskiftning snarest, da der allerede nu er behov for løbende udskiftning/reovering af vinduer, hvilket ikke er økonomisk rentabelt. Det skal bemærkes, at vinduernes stand giver anledning til store trækgener for beboerne.

Moseskrænten 57 - Toppen

I prognosen er der afsat midler til forskellige vedligeholdelsesarbejder i 2014. Ejendommen indgår i Socialforvaltningens omstillingsplan 2009/2010 for Døgninstitutionsområdet for børn og unge, og ventes ombygget i 2010. Ud fra hensigten om at koordinere vedligeholdelsesarbejder med renoverings- og ombygningsprojekter,

anmodes Københavns Ejendomme om at afsætte midler i 2010 til de planlagte vedligeholdelsesarbejder.

Alleen 3 – De Gamles By

Socialforvaltningen vil i 2010 ombygge ejendommen til institution for handicappede børn. Der har været afsat midler til vinduesrenovering i vedligeholdelsesplanen, men der er ikke afsat midler til dette arbejde i planen for 2010-2014. Ud fra hensigten om at koordinere vedligeholdelsesarbejder med renoverings- og ombygningsprojekter, anmodes Københavns Ejendomme om at afsætte midler i 2010 til renovering af vinduerne i ejendommen. Dette også set ud fra en klimamæssig synsvinkel.

Københavns Ejendomme kan oplyse, at der i 2010 afsættes 4,7 mio. kr. til renovering eller udskiftning af vinduer mv. i forbindelse med ombygningen af Alleen 3 i De Gamles By. Vinduesrenoveringen eller udskiftningen kan således foretages, mens bygningen er tom og under ombygning.

Hedelunden 21, Greve – Hedelund

I forbindelse med denne og tidligere års vedligeholdelsesplaner har bocentret indmeldt mange, hvad der synes at være alvorlige, vedligeholdelsesmangler på ejendommen. Det drejer sig bl.a. om tagrenovering, råd og svamp, adskillige punkterede termoruder og meget mere. Socialforvaltningen skal bede om Københavns Ejendommers vurdering af bocentrets vedligeholdelsesstand og en forklaring på, hvorfor bocentret ikke figurerer i 5 års-prognosen.

Sundbyvang

Sundbyvang figurerer i vedligeholdelsesplanen i 2010 med tagrenovering på adressen Tomatvej 1. Københavns Ejendomme har oplyst, at adressen Tomatvej 1 anvendes som samlet adresse for hele Sundbyvang og at man er opmærksom på, at dele af Sundbyvang skal nedrives. Socialforvaltningen ønsker i den forbindelse en samlet plan for tagrenovering for den del af Sundbyvang, som ikke nedrives.

Sundbygård

Socialforvaltningen ønsker en samlet plan for tagrenovering for den del af Sundbyvang, som ikke nedrives.

Københavns Ejendomme bemærker til samtlige ovenfor nævnte konkrete projekter, at disse vil blive indarbejdet i en revideret udgave af 5 års-prognosen.

Tidligere indsendte ønsker

Socialforvaltningen oplyser, at forvaltningen i forbindelse med tidligere

års høringer om vedligeholdelsesplanen har fremsendt ønsker fra institutioner og bosteder mv. om vedligeholdelsesarbejder. Socialforvaltningen har fået oplyst, at disse tidligere fremsendte ønsker er registreret i Københavns Ejendomme og at de indgår i forbindelse med prioriteringen.

Københavns Ejendomme skal bemærke, at tidligere indsendte ønsker indgår i vedligeholdelsesprioriteringen, ligesom data fra bygningsdynene også indgår i vedligeholdelsesprioriteringen.

Tilbage melding fra Københavns Ejendomme om godkendte projekter

I relation til vedligeholdelsesplan 2009 har Socialforvaltningen erfaret, at mindst 1 projekt er blevet aflyst (fortsat tagrenovering på Lindegården) og at et andet projekt (vinduesrenovering på Svanehuset) ikke er igangsat. Socialforvaltningen har bedt Københavns Ejendomme om en status på disse 2 projekter, samt alle øvrige projekter omfattet i 2009.

Socialforvaltningen oplyser, at Københavns Ejendomme ikke har fulgt Socialforvaltningens opfordring fra tidligere år til at oplyse om projekternes gennemførelse. Forvaltningen skal derfor endnu engang efterlyse en oversigt, der viser tidspunkter for forventet opstart og afslutning af projekter, der er omfattet af det kommende års vedligeholdelsesplan. Endvidere efterlyses orientering om og baggrund for eventuelle ændringer vedrørende projekterne i planen.

Københavns Ejendomme skal bemærke, at vi arbejder på et bedre afrapporteringssystem i forhold til status på udførelsen af kommende og igangværende vedligeholdelsesopgaver.

7. Bemærkninger til Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningens hørings svar

Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen bemærker, at der i forslaget til anvendelse af midler i 2010 er afsat midler til Viborggade 42-70, en adresse hvor et TAMU-center er lokaliseret. Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen har over for Københavns Ejendomme præciseret, at dette lejemål ikke hører under Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen.

Københavns Ejendomme skal bemærke, at Viborggade 42-70 nu er angivet som et erhvervslejemål hørende under Kultur- og Fritidsforvaltningen.

Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen bemærker, at det af prognosen fremgår, at for de kommunale ejendomme, som Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen har indgået lejemål med

Københavns Ejendomme om, vil der i 2010 alene afsættes penge til renovering/udskiftning af vinduer i Abel Cathrines Gade 17. Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen er enig i, at renoveringen af vinduerne i Abel Cathrines Gade 17 gennemføres, idet en del af vinduerne er af en sådan stand, at der kan være risiko for at vinduerne falder ned. Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen har over for Københavns Ejendomme præciseret, at ansvaret for vinduerne påhviler Københavns Ejendomme.

Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen bemærker, at med udgangspunkt i den vedligeholdelsesundersøgelse, Bestillerenheden i Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen tidligere har gennemført i forvaltningens centre, er der et antal arbejder, som forvaltningen mener bør indgå i vedligeholdelsesplanen for 2010 eller i prognosen for de efterfølgende år.

Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen bemærker, at vigtigst er renovering/udskiftning af vinduerne i Bernstorffsgade 15, 17 og 21. Bestillerenheden i Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen har tidligere fået Københavns Ejendomme til at lave en gennemgang af alle vinduer, og på grundlag heraf blev et mindre antal vinduer renoveret. Der mangler dog fortsat istandsættelse af nogle vinduer, der enten ikke kan åbnes, eller hvor der er træk eller utætheder. Forvaltningen mener desuden, at renovering/udskiftning af alle vinduer i bygningerne ud mod Bernstorffsgade og Stoltenbergsgade bør gennemføres, idet der i forbindelse med den seneste trivselsundersøgelse er udtalt meget betydelig utilfredshed med det fysiske arbejdsmiljø, idet der både er støj fra biler samt betydelige varmeproblemer. Forvaltningen mener, at renoveringen/udskiftningen af alle vinduer, der vil reducere støjgener, samt tiltag, der reducerer varmeforbruget i bygningen, bør gennemføres inden for rammerne af vedligeholdelsesbudgettet i 2010, således at der skabes rimelige arbejdsvilkår for forvaltningens medarbejdere.

Københavns Ejendomme skal bemærke, at der ikke er aktuelle planer om udskiftning eller renovering af vinduerne i Bernstorffsgade 17 og 21, da vinduerne generelt er i almindelig god vedligeholdelsesmæssig stand. Københavns Ejendomme vil fortsat drifte vinduerne i bygningerne, så de er funktionsdygtige.

Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen oplyser, at ud over udskiftning/renovering af vinduerne i Bernstorffsgade vil forvaltningen pege på,

- at udenomsarealerne i Gamle Vasbygade bør istandsættes
- at vinduerne i Farvergade bør udskiftes/renoveres
- at der på Musvågevej gennemføres de mindre istandsættelser, som forvaltningen tidligere har fremsat ønsker om over for Københavns Ejendomme

- at en række istandsættelsesarbejder på Baldersgade 24 gennemføres

Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen bemærker, at der i prognosen i 2012 er afsat 45.000 kr. til udskiftning af ståltrappe i Baldersgade 24, hvilket er det eneste beløb, som er afsat til Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen i perioden 2011 til 2014. Forvaltningen mener, at denne udskiftning af sikkerhedsmæssige grunde bør ske allerede i 2010.

Københavns Ejendomme bemærker, at det i henhold til den overordnede prioritering i Vedligeholdelsesplan 2010 ikke er muligt at udføre de ønskede vedligeholdelsesopgaver i 2010. Københavns Ejendomme vil undersøge, om opgaverne kan udføres i 2011.

8. Bemærkninger til Teknik- og Miljøforvaltningens høringssvar

Teknik- og Miljøforvaltningen oplyser i deres høringssvar, at de ønsker at få fremrykket "Facaderenovering af beton..." på Islands Brygge 35-37, som er planlagt til 2012. Denne opgave ønskes fremrykket, fordi armeringen er blottet og skaden derfor vil brede sig. Dertil kommer, at gelænderet på tagterrasserne er fæstnet i betonen, og der er dermed også tale om en sikkerhedsrisiko.

Københavns Ejendomme skal bemærke, at der i henhold til den overordnede prioritering i Vedligeholdelsesplan 2010 ikke kan ske fremrykning af facaderenoveringen til udførelse i 2010. Københavns Ejendomme vil via driftspartnerskabet på Amager Øst drifte facaderne, således at sikkerheden på tagterrasser er i orden. Københavns Ejendomme vil undersøge, om facaderenoveringen kan udføres i 2011.