

11. Overordnede retningslinjer for prioritering af vedligeholdelsesopgaver i 2011 (2010-150692)

De overordnede retningslinjer for prioritering af vedligeholdelsesopgaver i 2011 forelægges til godkendelse.

INDSTILLING OG Beslutning

Kultur- og Fritidsforvaltningen indstiller, at Kultur- og Fritidsudvalget overfor Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen anbefaler

1. at de overordnede retningslinjer for prioritering af vedligeholdelsesopgaver i vedligeholdelsesplan 2011 (bilag 1) godkendes, og
2. at oversigt over prioriterede vedligeholdelsesopgaver (bilag 2) tages til efterretning.

Problemstilling

Københavns Ejendomme har udarbejdet vedligeholdelsesplan 2011, bilag 1, samt oversigt over prioriterede vedligeholdelsesopgaver, bilag 2. Planen har været i høring hos alle forvaltninger og det har givet anledning til justeringer.

I 2011 giver den økonomiske ramme alene mulighed for at udføre akut vedligehold og vedligehold som følge af sikkerheds- og myndighedskrav.

Grundbudgettet til vedligehold i 2011 er på 212,9 mio. kr. (p/l 2011).

Løsning

Grundbudgettet vedrører drift og vedligehold af Københavns Kommunes ejendomsportefølje. Hovedfordelingen af grundbudgettet ses i tabel 1.

Tabel 1, Hovedfordelingen af grundbudget 2011	Beløb i 1.000 kr.
Projekter, der er besluttet af Borgerrepræsentationen eller Økonomiudvalget	50.803
Akut drift og servicekontrakter	74.541
Planlagt vedligehold mv.	87.556
Københavns Ejendomes administrationsbidrag for udførelse af planlagte vedligeholdelsesopgaver	0.912
Total	212.900

I 2011 reserveres forlods midler til nedenstående projekter, der er besluttet af Borgerrepræsentationen eller Økonomiudvalget..

Projekt	Beløb i 1.000 kr.
Nedrivning af Fælledbadet	7.000
Renovering af kloaker i Kødbyen, sidste etape af 4	1.550
Energibesparestiltag	10.000
Energimærkeordning (EMO)	10.000
Ændrede forsikringsprincipper	18.800
Afdrag og renter af lån til uforudsete genopretningsudgifter på Lergravsparkens Skole	3.453
Total	50.803

I 2011 giver grundbudgettets økonomiske ramme alene mulighed for at udføre akut vedligehold og vedligehold som følge af sikkerheds- og myndighedskrav. Udmøntning af grundbudgettet for 2011 tager med andre ord afsæt i følgende principper:

- Akut vedligehold (bygningerne skal fungere)
- Vedligehold som følge af sikkerheds- og myndighedskrav

Ovenstående prioritering uddybes i vedligeholdelsesplan 2011 (bilag 1).

Det bemærkes i øvrigt:

1. *Forventet stigning i akut vedligehold.* Det forventes, at akut vedligehold vil stige i 2011 som følge af bygningernes generelt dårlige vedligeholdelsesstand. Stigningen skyldes, at der ikke er tilstrækkelige midler til genopretning (genoprettende og forebyggende vedligehold) af porteføljen, især folkeskoler og sociale institutioner er i dårlig vedligeholdelsesstand.
2. *Prioriteringsrækkefølge.* De nummererede aktiviteter i bilag 2, der står nederst på listen (med højeste nummer), vil først blive omfattet af en eventuel omprioritering. Omprioriteringer kan forekomme som følge af udvikling i byggepriser, myndighedspåbud eller hvis der opstår mere akutte eller presserende vedligeholdelsesopgaver.
3. *Bygningssyn og klargøring af lejemål.* Nye bygningssyn af de kommunalt ejede ejendomme forventes videreført i 2011 i beskedent omfang.

Høring af fagforvaltningerne

Vedligeholdelsesplan 2011 har været i høring i forvaltningerne. Københavns Ejendomme har noteret sig forvaltningernes bemærkninger, herunder de særlige vedligeholdelsesønsker og -behov, som

forvaltningerne fremhæver for specifikke ejendomme. Ønskerne har givet anledning til justeringer i vedligeholdelsesplanen.

Generelt efterspørger forvaltningerne langt mere vedligehold, end grundbudgettet giver mulighed for at udføre. 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 inden for alle kommunens ressortområder, men disse kan desværre ikke tilgodeses på budgettet for vedligeholdelsesplan 2011. Københavns Ejendomme vil i øvrigt besvare hvert enkelt høringssvar med henblik på at få håndteret konkrete sager eller generelle spørgsmål.

Forvaltningernes høringssvar vil være fremlagt på mødet.

Vedligeholdelseefterslæbet vil vokse

Vedligeholdelseefterslæbet på Københavns Kommunes ejendomsportefølje estimeres til 2,65 mia. kr., og her er der primært tale om udvendigt vedligehold. Grundbudgettet alene kan ikke sikre det nuværende vedligeholdelsesniveau. På kort sigt vil vedligeholdelseefterslæbet vokse, såfremt det kun er grundbudgettet, der skal dække vedligeholdelsesbehovet, og mange bygninger vil af brugere og borgere opleves som dårligt vedligeholdt. Som en konsekvens af efterslæbet anvendes en større del af grundbudgettet til akut vedligehold.

Vedligeholdelseefterslæbet og grundbudgettets utilstrækkelige økonomiske ramme betyder, at Københavns Ejendomme ikke konsekvent kan genoprette bygningerne og ikke kan foretage planlagt intervalbaseret vedligehold af porteføljen. Planlagt intervalbaseret vedligehold kan eksempelvis være malerbehandling af vinduer fast hvert 5. år eller intervalbaseret servicering af bygningernes tekniske installationer. Det betyder også, at Københavns Ejendomme ikke konsekvent kan vedligeholde nyopførte og nyrenoverede bygninger indenfor rammerne af grundbudgettet.

Økonomi

Indstillingen har ikke bevillingsmæssige konsekvenser. Vedligeholdelsesmidlerne er placeret på Kultur- og Fritidsudvalgets budget 2011, bevilling Københavns Ejendomme konto 6.45.50.1.

Videre proces

Såfremt Borgerrepræsentationen godkender indstillingen, vil Københavns Ejendomme igangsætte udførelsen af opgaverne som skitseret i oversigt over prioriterede vedligeholdelsesopgaver (bilag 2). Det forventes, at alle opgaver er afsluttet med udgangen af 2011.

Carsten Haurum

/Gyrithe Saltorp

bilag

[Bilag 1 - Vedligeholdelsesplan 2011](#)

[Bilag 2 - Oversigt over prioriterede vedligeholdelsesopgaver](#)

