



20-03-2007

## **Høringsnotat vedr. vedligeholdelsesplan – prioritering af grundbudget 2007**

**Bilag 3**

Den 9. februar 2007 sendte Københavns Ejendomme "Vedligeholdelsesplan – prioritering af grundbudget 2007" i høring hos alle relevante fagudvalg. Høringsfristen blev sat til den 8. marts 2007. I dette notat kommenterer Københavns Ejendomme fagudvalgenes høringssvar.

Vedligeholdelsesplanen tager udgangspunkt i, at Borgerrepræsentationen, i forbindelse med vedtagelse af budget 2007, har afsat 208,4 mio. kr. til vedligeholdelse af kommunens ejendomme.

På baggrund af fagudvalgenes høringssvar har Københavns Ejendomme udarbejdet en indstilling om vedligeholdelsesplanen. Indstillingen vil blive fremlagt for Kultur- og Fritidsudvalget og Økonomiudvalget med henblik på en endelig godkendelse fra Borgerrepræsentationen den 10. maj 2007.

Københavns Ejendomme har modtaget høringssvar fra følgende udvalg:

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

Efter at vedligeholdelsesplanen har været i høring, er der rettet en fejl i tabellen på side 4, hvor Bosteder for psykisk udviklingshæmmede og handicappede oprindeligt var registreret som et plejehjem hørende under Social- og Omsorgsforvaltningen. Nu er det retteligt registreret som hørende under Socialforvaltningen.

### **Generelle bemærkninger til fagudvalgenes høringssvar**

Københavns Ejendomme har noteret sig udvalgenes bemærkninger, herunder de særlige vedligeholdelsesønsker udvalgene fremhæver på de enkelte områder. Fagudvalgenes høringssvar har imidlertid ikke overordnet set givet Københavns Ejendomme anledning til at ændre i den forslåede prioritering af grundbudgettet til vedligeholdelse af Københavns Kommunes ejendomsportefølje i 2007.

Imidlertid vil Københavns Ejendomme medtænke høringssvarene i prioriteringen af de 25. mio. kr. til ekstraordinær vedligeholdelse, som Borgerrepræsentationen har afsat den 11. januar 2007 i forbindelse

med vedtagelse af Masterplanen for lokalisering af centralforvaltningen (BR 2/07). Københavns Ejendomme vil senere fremlægge et forslag til prioritering af de 25. mio. kr. for Kultur- og Fritidsudvalget og Borgerrepræsentationen.

I flere høringssvar bemærkes det, at de selvejende institutioner enten ikke er medtænkt eller ikke er prioriteret særlig højt i vedligeholdelsesplanen. Københavns Ejendomme medgiver, at de selvejende institutioner kun er prioriteret i begrænset omfang. Det skyldes, at registreringerne af vedligeholdelsesbehovet på disse ejendomme fortsat er sparsomme og med mangler.

Københavns Ejendomme arbejder på at gennemføre bygningssyn på ca. 400 bygninger om året og registreringen af de selvejende institutioner vil indgå i dette arbejde. De selvejende institutioners behov for indvendige renoveringer af køkkener og toiletter vil blive registreret ved samme lejlighed. I 2006 – i Københavns Ejendomes etableringssår – er der gennemført ca. 200 bygningssyn.

## **Bemærkninger til Økonomiudvalgets høringssvar**

### Rådhuset

Økonomiudvalget bemærker, at det fremgår af vedligeholdelsesplanen, at der er afsat penge til maling af vinduer på Rådhuset, men ikke penge til en gennemgribende gennemgang af vinduer, herunder tætning, reduktion af træk mv. Økonomiudvalget ønsker, at en istandsættelse af vinduer på Rådhuset skal opprioriteres.

Københavns Ejendomme kan oplyse, at den 1 mio. kr., der er afsat til forebyggende vedligeholdelsesarbejder på vinduerne på Rådhuset ikke udelukkende omfatter malerarbejder. Der er også tale om, at vinduerne bliver eftersat og repareret/tætnet efter behov.

Københavns Ejendomme bemærker, at istandsættelsen af vinduerne på Rådhuset allerede er prioriteret højt og kører efter en turnus, hvor vinduerne på hver facadesektion repareres og males etapevis hvert 10 år. Pt. resterer ca. halvdelen af vinduerne på Rådhuset at blive vedligeholdt efter denne turnus.

Hvis der er specifikke trækgener ved vinduer, som ikke er planlagt vedligeholdt i 2007, vil Københavns Ejendomme følgelig medvirke til at finde en løsning herpå. Endvidere er Københavns Ejendomme indstillet på at bytte rundt på rækkefølgen af etaper i den planlagte turnus med henblik på at imødekomme trækgener.

### Københavns Brandvæsen

Økonomiudvalget ønsker, at Københavns Ejendomme undersøger mulighederne for at afsætte midler til renovering af gårdbelægningen

på Brandstation Christianshavn, hvilket Københavns Ejendomme tager til efterretning.

Endvidere gør Økonomiudvalget Københavns Ejendomme opmærksomme på, at der eksisterer en sikkerhedsrisiko for ansatte, når de færdes i brandstationens øvelsestårn og dets omgivelser.

Hvad angår øvelsestårnet, kan Københavns Ejendomme oplyse, at det betragtes som et redskab og at vedligeholdelsespligten derfor ligger hos brandstationen/Økonomiforvaltningen.

Hvad angår muren ved Vermlandsgade, kan Københavns Ejendomme oplyse, at den er midlertidigt sikret og løbende holdes under opsyn. En endelig løsning aftales med brugerne i forbindelse med prioriteringen af grundbudget 2008. Hvad angår lågerne på cykelskuret, vil de blive udskiftet i 2007.

Københavns Ejendomme tager til efterretning, at Økonomiudvalget gør opmærksom på behovet for at sikre tårnet på Hovedbrandstationen mod indflytning af duer. En sådan duesikring vil blive udført af Københavns Ejendomme.

### **Bemærkninger til Kultur- og Fritidsudvalgets høringssvar**

Københavns Ejendomme har ingen bemærkninger til Kultur- og Fritidsudvalgets høringssvar.

### **Bemærkninger til Børne- og Ungeudvalgets høringssvar**

#### Ønske om flerårige planer med nøgletal

Børne- og Ungeudvalget opfordrer til, at vedligeholdelsesplanen i lighed med investeringsoversigten for 2006 fremadrettet bliver flerårig med nøgletal opgjort på forvaltningsniveau. Udvalget begrundet det med ønsket om at få overblik over de vedligeholdelsesaktiviteter, som ikke er prioriteret i 2007 og ønsket om at sammenholde forvaltningens samlede vedligeholdelsesbehov med forvaltningens andel af de prioriterede projekter.

Baggrunden for at etablere Københavns Ejendomme var bl.a. ønsket om at samle overblikket over hele ejendomsporteføljen og dens vedligeholdelsestilstand ét sted. Af samme grund er Københavns Kommunes ejendomsportefølge anskuet som en helhed i vedligeholdelsesplanen og i prioriteringen er der taget udgangspunkt i byggetekniske vurderinger, som er sammenholdt med aktuelle planer fra de forskellige forvaltninger samt brugerhensyn.

I prioriteringen har det ikke været et kriterium, at hver forvaltning skal prioriteres med en andel som er i overensstemmelse med deres andel af det samlede vedligeholdelsesbehov. Derfor er disse nøgletal ikke opgjort i forbindelse med rapporten.

Københavns Ejendomme vil på et senere tidspunkt afrapportere sådanne nøgletal, som gør det muligt for det enkelte fagudvalg at sammenholde forvaltningens samlede vedligeholdelsesbehov med forvaltningens andel af de prioriterede projekter.

Københavns Ejendomme er positivt indstillet overfor at udarbejde flerårige vedligeholdelsesplaner og arbejder derfor generelt set for, at vedligeholdelsesmidlerne gives som flerårige bevillinger. Såfremt Borgerrepræsentationen beslutter at give grundbudgettet til vedligeholdelse som en flerårig bevilling, vil Københavns Ejendomme udarbejde en flerårig plan.

#### Kallehave Strand

Københavns Ejendomme tager til efterretning, at iværksættelse af arbejder bør afvente et evt. salg af ejendommen.

### **Bemærkninger til Sundheds- og Omsorgsudvalgets høringsvar**

#### Ønske om større brugerbetragtning i prioriteringen

Sundheds- og omsorgsudvalget giver udtryk for, at der ud fra en brugerbetragtning er en for lille tildeling af budgetmidler til vedligeholdelsesopgaver inden for sundheds- og ældreområdet i vedligeholdelsesplanen. Udvalget finder det nødvendigt med en øget fokus på plejehjemmene og ønsker, at bygningens funktion skal indgå som et parameter i Københavns Ejendomes prioritering af vedligeholdelsesmidlerne.

Københavns Ejendomme bemærker, at brugerhensynet er inddraget i prioriteringen generelt set. Når plejehjemmene ikke er foreslået prioriteret i større omfang hænger det dels sammen med, at plejehjemmene generelt set er i relativt bedre stand end en lang række af kommunens øvrige ejendomme. Dertil kommer, at det datamateriale om plejehjemmenes tilstand, som Københavns Ejendomme har modtaget fra Sundhedsforvaltningen ved etableringen, er meget sparsomt og med store mangler, hvilket vanskeliggør en effektiv vedligeholdelsesplanlægning på området.

Det er Københavns Ejendomes vurdering, at de mange bygningssyn, som Københavns Ejendomme planlægger at udføre i 2007 og frem, vil medføre et langt bedre kendskab til de enkelte plejehjems vedligeholdelsesbehov.

Københavns Ejendomme vil medtænke vedligeholdelsesbehovet på plejehjem/plejebygninger i prioriteringen af de 25 mio. kr. til ekstraordinærvedligeholdelse, som Borgerrepræsentationen har givet i forlængelse af vedtagelsen Masterplanen for lokalisering af centralforvaltningen (BR 2/07). Københavns Ejendomme vil senere fremlægge et forslag til prioritering af de 25 mio. kr. for Kultur- og Fritidsudvalget og Borgerrepræsentationen.

### Moderniseringsplan

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 aktuel moderniseringsplan.

Københavns Ejendomme tager disse oplysninger til efterretning.

### Selvejende institutioner

Sundheds- og Omsorgsudvalget bemærker, at det skal afklares, hvordan vedligeholdelsesopgaven skal løses i forhold til de selvejende institutioner i egne eller lejede bygninger, hvor kommunen i tillæg til driftsoverenskomsten har påtaget sig den samlede bygningsvedligeholdelse. Herudover bemærkes det, at kommunen – ved opsigelse af driftsoverenskomsterne med et antal selvejende institutioner - er kontraktlig forpligtet til at tilbagelevere bygningerne i velvedligeholdt stand. Af samme grund forventer Sundheds- og Omsorgsudvalget, at disse institutioner bliver omfattet af Københavns Ejendomes vedligeholdelsesplan.

Københavns Ejendomme tager Sundheds- og Omsorgsudvalgets bemærkninger til efterretning og vil tage initiativ til at afklare disse forhold nærmere gennem en dialog med Sundheds- og Omsorgsforvaltningen.

## **Bemærkninger til Socialudvalgets hørings svar**

### Botilbud

Socialudvalget mener, at der ved prioritering af vedligeholdelsesmidlerne skal fokuseres mere på ejendomme, hvor der bor udsatte mennesker 24 timer i døgnet og peger i den forbindelse på behovet på at opgradere bostederne for psykisk syge og handicappede. Endvidere gør udvalget opmærksom på, at prioriteringen af bostederne i vedligeholdelsesplanen er utilstrækkelig i forhold til det store vedligeholdelsesbehov, der er opgjort på disse ejendomme.

Københavns Ejendomme mener, at brugerhensynet er inddraget i prioriteringen, men at vedligeholdelsesopgaven på bostederne er så omfattende, at det ikke kan dækkes inden for rammerne af det grundbudget til vedligeholdelse, som Københavns Ejendomme har haft i 2006 og 2007.

Københavns Ejendomme vil medtænke vedligeholdelsesbehovet på bostederne i prioriteringen af de 25 mio. kr. til ekstraordinærvedligeholdelse, som Borgerrepræsentationen har givet i forlængelse af vedtagelsen Masterplanen for lokalisering af centralforvaltningen (BR 2/07). Københavns Ejendomme vil senere fremlægge et forslag til prioritering af de 25. mio. kr. for Kultur- og Fritidsudvalget og Borgerrepræsentationen.

#### Moderniseringsplan for psykisk syge og handicappede

Socialudvalget oplyser, at der forventes igangsat en modernisering i sidste kvartal af 2007 på to botilbud på Sundbyvang og et på Sundbygård. I denne forbindelse anmodes om, at de nødvendige vedligeholdelsesarbejder – af hensyn til beboerne - udmøntes allerede i 2007, så arbejderne kan udføres samtidig med moderniseringen af bostederne.. Med henblik på at sikre en fremtidig koordination af vedligeholdelse med modernisering/ombygning foreslår Socialudvalget, at Københavns Ejendomme udarbejder flerårige planer.

Københavns Ejendomme tager socialudvalgets oplysninger og anmodning til efterretning. Københavns Ejendomme arbejder generelt set på at indtænke vedligeholdelsesarbejder med andre planer i forvaltningerne, herunder planlagte moderniseringer. Under forudsætning af, at der tilføres midler til bostederne ud af puljen på 25 mio. kr. til ekstraordinær vedligeholdelse i 2007, vil Københavns Ejendomme koordinere vedligeholdelsesarbejderne med de moderniseringsarbejder, som planlægges sat i gang i sidste kvartal af 2007.

Københavns Ejendomme er positivt indstillet overfor at udarbejde flerårige vedligeholdelsesplaner og arbejder derfor generelt set for, at vedligeholdelsesmidlerne gives som flerårige bevillinger. Såfremt Borgerrepræsentationen beslutter at give grundbudgettet til vedligeholdelse som en flerårig bevilling, vil Københavns Ejendomme udarbejde en flerårig plan.

#### Driftspartnerskaber

I forhold til driftspartnerskaber og en evt. udvidelse af ordningen efterlyser Socialudvalget en forsikring fra Københavns Ejendomme om, at der ikke vil ske en vedligeholdelses forfordeling af institutioner og bosteder, der kigger uden for Københavns Kommune.

Københavns Ejendomme bemærker, at driftspartnerskaber er en udførelsesmetode og at prioriteringen af opgaverne altid vil gå forud for

udførelsesmetoderne. Københavns Ejendomme kan derfor garantere, at der ikke vil ske en sådan forfordeling af institutioner og bosteder placeret uden for kommunegrænsen.

### **Bemærkninger til Beskæftigelses- og Integrationsudvalgets høringsvar**

#### Vedligeholdelsesbehov og bygningers funktion

Beskæftigelses- og Integrationsudvalget bemærker, at vedligeholdelsesbehovet på de bygninger, som hører ind under Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen, ikke dækkes i vedligeholdelsesplanen. I denne forbindelse opfordres til at arbejdsmiljø og rammerne for borgerkontakt fremadrettet inddrages i prioriteringsgrundlaget, så det fremgår, hvilken type aktivitet der foregår i bygningen og hvordan den påvirkes af manglende vedligeholdelse.

Københavns Ejendomme tager oplysningerne til efterretning og bemærker, at brugerhensyn og bygningers funktion er indtænkt i prioriteringen – som et parameter på linie med tekniske og økonomiske parametre.

#### Miljøpåvirkninger

Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen ønsker en dialog med Københavns Ejendomme omkring mulighederne for at inddrage miljøpåvirkninger i prioriteringen af vedligeholdelsesmidlerne.

Dette tilbud takker Københavns Ejendomme ja til.

#### Jobcenter Sygedagpenge, Baldersgade 24

Beskæftigelses- og Integrationsudvalget beder Københavns Ejendomme om at inddrage lejemålet i Baldersgade 24 i vedligeholdelsesplanen 2007. På Baldersgade 24, som anvendes af Jobcenter Sygedagpenge, er der en tilbagevendende vandskade i kælderen, som efter udvalgets oplysninger skyldes udvendige forhold. Skaden er først konstateret i efteråret 2006.

Københavns Ejendomme, som er bekendt med skaden, tager oplysningerne til efterretning. Københavns Ejendomme vil aftale en løsning med Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen og brugerne i forbindelse med prioriteringen af grundbudget 2008.