

Flyt sammen og spar penge

Flere og flere kommuner får øjnene op for de store besparelser, der ligger i at udnytte de offentlige bygninger optimalt. Alt for mange kvadratmeter står tomme en stor del af tiden og ved at tænke for eksempel skoler, biblioteker og kulturhuse sammen, kan der spares mange penge til vedligeholdelse og drift.

I dag ejer de danske kommuner typisk en meget stor del af de bygninger, som deres serviceydelser udspiller sig i: skoler, plejehjem, daginstitutioner, rådhus, biblioteker og kulturhuse. Den omfattende bygningsportefølje udgør en meget stor og fast udgiftspost for alle kommuner i forbindelse med drift og vedligehold. Et nøgletal for hvor meget kommunerne bruger på drift, herunder opvarmning, rengøring, eventuelle vagtordninger og vedligehold, ligger typisk et sted mellem 600 og 800 kroner per kvadratmeter per år.

Ondt i vedligeholdelsen

Samtidig har mange af kommunerne "ondt i vedligeholdelsen". Rambøll beregnede i forbindelse med rapporten "Konsekvensanalyse af kommunalt bygningsvedligehold" fra 2010, at det daværende vedligeholdelsefterslæb på de kommunale bygninger resulterede i et tab i bygningsværdien på gennemsnitligt 4,7 milliarder kroner. Dette ville over de næste 20 år medføre en halvering af den nuværende bygningsværdi samtidig med, at man ville se en kraftig

stigning i problemerne med skimmelsvamp, indeklimaproblemer, lukning af skoler og så videre.

Budgetter under pres

Siden er de kommunale budgetter kommet under yderligere pres. Og hævede udgifter til vedligeholdelse skaber sjældent sexede valgplakater, ligesom det kan være overordentlig svært for kommunale politikere at insistere på et højt, forebyggende udgiftsniveau til drift, vedligehold og vigtige bygningsfysiske opdateringer, når personale til velfærdens

kerneydelse også er i spil. Konsekvensen kan vel være et yderligere vedligeholdelsefterslæb, der dels vil reducere bygningernes værdi og ultimativt kvaliteten af de velfærdsydelser, der kan tilbydes.

Derfor udvikler stadig flere danske kommuner i disse år bygningsstrategier for deres velfærdsinstitutioner. Målsætningen er at sikre bedre og mere optimal brug af de eksisterende kvadratmeter for derved at opnå driftsmæssige økonomiske fordele – dog ofte stadig med et kommunalt ejerskab som fortsat udgangspunkt.

“ Høje udgifter til vedligeholdelse skaber sjældent sexede valgplakater, og det kan være svært for kommunale politikere at insistere på et højt udgiftsniveau til vedligehold, når personale til velfærdens kerneydelser også er i spil.

Løsningen er ofte at sammentænke flere funktioner i de mest egnede faciliteter og samtidig afvikle andre faciliteter. Med andre ord, mere velfærd per kvadratmeter.

SIGNAL har gennem de sidste 15 år rådgivet omkring halvdelen af Danmarks kommuner. I forbindelse hermed har vi systematisk indsamlet data fra on-site observationer på en lang række kommunale ejendomme: rådhus, skoler, klubber og andre kommunale tilbud. Af disse data kan vi se, at den kommunale ejendomsportefølje i gennemsnit kun er i brug cirka 60 procent af tiden. Hvis omkostningerne til en given kommunens folkeskoler som et regneeksempel ligger på cirka 700 til 800 kroner per år, og vi gennem mere effektiv brug af kvadratmeter og/eller funktionssammenlægninger på tværs af skolerne formår at reducere med bare 1.000 kvadratmeter, så svarer det til årslønnen for to fuldtidsansatte lærere.

Faxe Kommune satser

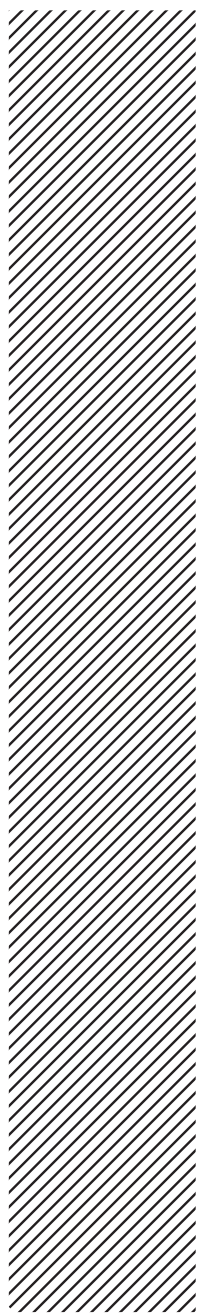
Faxe Kommune oplever faldende børnetal og lavere kapacitetsudnyttelse på sine skoler og i kommunens dagtilbud. Den lave kapacitet presser kommunen på både kvalitet og økonomi, og derfor ønsker man nu at skabe bedre rum og rammer til kommunens børn ved for eksempel at flytte dagtilbud, klubaktivitet, SFO og skolefunktioner sammen på færre matrikler i kommunens ni skoleafdelinger. Man har samtidig valgt at afsætte 50 millioner kroner til opdateringer og tilpasninger af skolerne ude og inde til deres udvidede funktion. Pengene er afsat for at hæve kvaliteten og for at muliggøre bedre udnyttelse, så antallet af bygninger samlet set kan reduceres.

Forud for projektets start satte byrådet sig det ambitiøse mål, at der med intelligente funktionssammenlægninger, afvikling og frasalg kunne



MORTEN FISKER

Chefanalytiker på
SIGNAL Arkitekter



opnås årlige driftsbesparelser på 12 millioner kroner.

Den gode proces

SIGNAL har som rådgiver undersøgt mulighederne for at lave funktions-sammenlægninger i alle kommunens ni skoledistrikter, typisk med skolerne som værter for indflyttede funktioner, hvor en række mindre velfærdsinstitutioner såsom daginstitutioner, fritidsklubber, ungdomsklubber, filialbiblioteker samt kommunens administrative arbejdspladser indgår.

Forud er gået en længere intern proces i kommunen med dialog mellem embedsværk og politikere, før man lancerede projektet. Her har Center for Ejendomme i en lang dialog sikret lydhørhed om vigtigheden af at udøve rettidig omhu, og at funktions-sammenlægninger med fastholdelse af kernefunktionerne tæt på borgerne er at foretrække frem for lukninger samt at de penge, man kan spare på bygningerne, kan medvirke til økonomisk balance og derfor friholde skoler og institutioner for besparelser. Da projektet blev sat i gang var det efter SIGNALs opfattelse således muligt at samle ledere og bestyrelserne fra alle de institutioner, der skulle indgå i øvelsen og her sikre samspil om en fælles opgave. I forbindelse med de mange fact-finding besøg på alle berørte institutioner, har det været meget gavnligt for processen, at man har brugt den fornødne tid til at diskutere pædagogisk praksis og institutionens særlige styrker og udfordringer samt fremadrettede ønsker og behov. Og ligeledes at man efterfølgende i hvert af de ni områder har prioriteret tid til at samle nøgleinteressenter fra alle berørte institutioner til en workshop med fokus på, hvordan kommunens skoler kan transformeres til børnehuse, som rummer skole, SFO og daginstitutioner, og hvilke behov

og hensyn, der er afgørende vigtige for at lykkes med missionen. Igen prioriterede Faxe Kommunes Center for Ejendomme at være aktivt til stede på disse workshops sammen med SIGNAL. Og ikke mindst prioriterede kommunen den kollektive erkendelse af, at det faldende børnetal kan ses ude i institutionerne og informationen om, at en anselig del af de besparede midler ved de kommende funktionssammenlægninger i et helhedsperspektiv vil skabe balance i kommunens økonomi. Og dermed også mulighed for at fastholde det personalemæssige serviceniveaus bidrag til at skabe fælles tilslutning til opgaven.

Store besparelser

Med de løsningsforslag for funktions-sammenlægninger, som på nuværende tidspunkt er i høring, har vi med afsæt i mulighedsanalysen opnået en 15 procent reduktion af kommunens samlede bygningsportefølje, svarende til cirka 14.000 kvadratmeter. Hermed har Faxe Kommune opnået en årlig besparelse på drift og vedligeholdelse på 8,1 millioner kroner. De 50 millioner, som blev afsat til opdateringer og forbedringer af de rum og rammer som velfærdsydelserne udspiller sig i, kan altså forrentes over ganske få år. For en lang række af landets kommuner, der i disse år bokser med faldende børnetal, ligger løsningen lige for. Gør som i Faxe. ■

KRONIK

Kronikken er et rum for debat og vidensdeling. Der er plads til 7.000 enheder inklusive mellemrum. Teksten sendes sammen med et portræt til redaktør Tom Ekerøth på tek@kl.dk, som også kan kontaktes på telefon 33 70 32 94.