

Indstilling om høringsrunde for rapport vedr udviklingsmuligheder i de kommunale bygninger i Slots Bjergby (B)

Sagsfremstilling

6. Indstilling om høringsrunde for rapport vedr udviklingsmuligheder i de kommunale bygninger i Slots Bjergby (B)

Sagsnr.: 330-2014-49397

Dok.nr.: 330-2015-131689

Åbent

Kompetence: Landdistrikts-, Teknik- og Ejendomsudvalget

Beslutningstema

Udvalget skal beslutte, hvorvidt og hvordan den udarbejdede rapport for de kommunale bygninger i Slots Bjergby skal høres i de berørte udvalg.

Baggrund

Med baggrund i forskellige bygningsmæssige og økonomiske udfordringer og bindinger i den kommunale bygningsmasse i Slots Bjergby, besluttede Landdistrikts-, Teknik- og Ejendomsudvalget (LTE) den 11. august 2014 (dok.nr. 330-2014-329866) at lade Center for Kommunale Ejendomme (CKE) undersøge udviklingsmulighederne for de kommunale bygninger. Ifølge LTE-beslutningen skulle undersøgelsen:

Omfatte:

- Plejeboligerne Bjergbyparken
- Daginstitutionen Slots Bjergby
- Fritidshjemmet 'Pomfritten' (drives af daginstitutionen)
- Hashøjskolen

Afdække:

- Økonomiske bindinger/udfordringer
- Driftsøkonomien – samlet set og på længere sigt
- Anlægsudgifter ved forskellige modeller
- Bygnings-, indeklimate- og arbejdsmiljømæssige udfordringer
- Ejendomsstrategiske overvejelser
- Alternative anvendelsesmuligheder, eksempelvis anden anvendelse af plejeboligerne

CKE har indgået en aftale med rådgivningsfirmaet Rambøll om ingeniør- og arkitektbistand til at udarbejde undersøgelsen, mens konsulent Inge-Lis Kalum har rådgivet specifikt omkring de juridiske forhold for de støttede almene ældreboliger på Bjergbyparken.

Summarisk kan de konstaterede udfordringer i de omfattede ejendomme opgøres således:

- Plejeboligerne Bjergbyparken
 - o 15 boliger i den gamle sydlige fløj har stået tomme i 2 år med deraf følgende tomgangsleje for kommunen
 - o Der er optaget støttede lån i Bjergbyparken, hvorfor både udnyttelse og eventuel nedlæggelse af støttede kvadratmeter er forbundet med særlige vilkår
 - o Den gamle sydlige fløj har stort vedligeholdelsesmæssigt efterslæb, særligt 1. sal, der af samme grund ikke kan udnyttes
- Daginstitutionen Slots Bjergby
 - o Der er utilstrækkelige og uflexible kvadratmeter, primært til personale- og birum, for at kunne optage nuværende antal børn og børnetallet i prognosen
 - o Der er dårlige tilgængelighedsforhold
 - o Der er i 2014 konstateret skimmel i et kælderrum, som er udbedret samme år
- Fritidshjemmet 'Pomfritten'
 - o Der er utilstrækkelige kvadratmeter til at kunne optage det nuværende antal børn og i øvrigt børnetallet i prognosen

- o Der er dårlige tilgængelighedsforhold
- o Bygningen er nedslidt, og har været plaget af skimmelsvamp (pt udbedret)
- Hashøjskolen
- o Der er meget begrænsede arealer til depoter, møder og konsulentlokaler
- o Mulighederne omkring natur-/tekniklokalerne er ikke optimale
- o En stor del af klimaskærmen har opbrugt sin restlevetid

Rapporten har den 19. marts 2015 været præsenteret for §17, stk. 4 udvalget for Borgerdreven Innovation i Landdistrikterne, som har udtalt følgende:

"Udvalget fik fremlagt analysen og drøftede rapportens konklusioner og modeller.

Udvalget er glade for det velunderbyggede faktisk rationale, der tydeliggør områdets kommunale bygningsmasses udfordringer og muligheder.

Udvalget ser, at rapporten ligger fint i tråd med processen med borgerdreven innovation i Hashøj NV, der arbejder hen imod etablering af et lærende lokalsamfund. Udvalget vurderer, at samarbejdet mellem faglighederne i de kommunale institutioner i lokalområdet er veludbygget, hvilket muliggør smidige samarbejder i multifunktionelle bygninger.

Udvalget fremhæver, at demografi tendenser og skolereform samt kommunens ejendomsstrategi, understøtter etablering af kommunale fysiske rammer, som muliggør samarbejde på tværs af fagligheder. Særligt fremhæves flere målgruppers muligheder for aktivitet i en multisal, hvilket yderligere vil styrke borgernes samarbejde i lokalområdet.

Af de opstillede modeller ser udvalget at model 3 ligger tættest på områdets egne tanker om lokalområdets identitet og fremtid."

Projektgruppen bag rapporten er under arbejdet med rapporten blevet bekendt med, at der i lokalområdet arbejdes på et projekt med udvidelse af arealerne på skolen, hvor skole, fritidshjem og daginstitution tænkes sammen. Opgaven med rapporten har dog været at holde sig til faktuelle forhold mht. behov, ønsker, fysiske muligheder og ejendomsøkonomi. Det materiale, projektgruppen er blevet forelagt fra det lokale initiativ, har umiddelbart haft en mere visionær tilgang til projektet, og det er derfor ikke fundet egnet til at indarbejde i nærværende faktabaserede rapport.

På mødet vil CKE uddybe ovenstående overfor LTE, med en præsentation af rapportens systematik og indhold.

Retligt grundlag

Forholdene omkring boliger og fællesarealer (herunder festsalen) på Bjergbyparken, Hashøjvej 7, er reguleret i Almenboligloven, da der er optaget støttede lån i ejendommen. Der henvises særligt til rapportens bilag 3, som opsummerer de relevante regler på dette område. Den endelige afdækning af de juridiske bindinger affødt heraf kan først afsluttes, når der er truffet valg om et eller flere scenarier, hvorefter der vil kunne indledes forhandlinger med hhv. Landsbyggefonden samt afdelingsbestyrelsen på Bjergbyparken.

Handlemuligheder

Der er i rapporten illustreret flere samlede modeller, der hver især er sammensat af nogle gennemregnede scenarier for de enkelte ejendomme.

Udvalget kan vælge at sende rapporten i høring, som den foreligger, eller udvalget kan vælge at sende rapporten retur til CKE med henblik på at få sammensat nogle andre modeller, eller helt andre scenarier.

Vurdering

Selv om CKE i vid udstrækning har inddraget de relevante fagcentre under udarbejdelsen af rapporten og dens

modeller, er det CKE's vurdering, at rapportens scenarier og modeller for udvikling, potentielt kan påvirke de berørte virksomheders vilkår i en sådan grad, at rapporten bør sendes i høring i henholdsvis Sundheds- og Seniorudvalget samt Uddannelsesudvalget.

Økonomiske og personalemæssige konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Konsekvenser for andre udvalg

Beslutninger for de omfattede ejendomme vil have betydning for hhv. Sundheds- og Seniorudvalget (Bjergbyparken) samt Uddannelsesudvalget (Hashøjskolen, Fritidshjemmet og Daginstitutionen).

Indstilling

Centerchef for Kommunale Ejendomme indstiller,

1. **at** rapporten med tilhørende bilag, og udtalelse fra §17, stk. 4. udvalget, sendes til høring på maj-mødet i hhv. Sundheds- og Seniorudvalget samt Uddannelsesudvalget,
2. **at** Landdistrikts-, Teknik- og Ejendomsudvalget behandler sagen igen på mødet den 1. juni 2015 med henblik på at udarbejde et eller flere konkrete budgetønsker.

Bilag

330-2015-122840

Rapport med bilag for Udviklingsscenerier Slots Bjergby ver 0 dateret 12032015

Beslutning i Landdistrikts-, Teknik- og Ejendomsudvalget den 7. april 2015:

Fraværende: Jørn Melchior Nielsen (Ø)

Godkendt.