



Tårnby Kommune
Ejendomsstrategi 2024-2028



Indhold

1.	Indledning	3
2.	Vision for ejendomsporteføljen	4
3.	Strategiforejendomsporteføljen.....	6
4.	Strategiske temaer	8
5.	Vidensgrundlag	10
6.	Nybyggeri/ombygninger.....	12
7.	En strategi der sikrer velfærden	12
	Bilag 1	13
	Bilag 2	14
	Bilag 3	15

1. Indledning

Tårnby Kommune har på baggrund af et indgående kendskab til ejendomsporteføljen og med udgangspunkt i en ny vision for området udarbejdet Ejendomsstrategien 2024-2028.

Ejendomsporteføljen i Tårnby Kommune udgør samlet ca. 290.000 m² og danner rammen om de kommunale velfærdsopgaver som børnepasning, ældrepleje, uddannelse, kultur- og fritidsaktiviteter og administration for kommunens ca. 43.000 borgere. Derudover anvendes kommunens bygninger til foreningsdrevne og selvorganiserede aktiviteter.

De ca. 290.000 m² er fordelt på i alt ca. 280 bygninger (se bilag 1).

Ny-opførelsesværdien for hele ejendomsporteføljen er skønnet til omkring 6,5-7 milliarder kroner.

For at sikre de bedst mulige fysiske rammer for den kommunale velfærd nu og i fremtiden har Tårnby Kommune udarbejdet denne Ejendomsstrategi 2024-2028.

Tårnby Kommune ønsker en realiserbar ejendomsstrategi, og derfor indeholder strategien en række konkrete målsætninger. Målsætningerne er nedenfor foldet ud, og konkrete initiativer og handlingsplaner er beskrevet. Ejendomsstrategien bliver på den måde udmøntet i konkrete resultater.

De tre hovedelementer i Ejendomsstrategien er:

- Visionen for ejendomsporteføljen
- Strategiske temaer
- Vidensgrundlaget om ejendomsporteføljen

Med Ejendomsstrategien sætter Tårnby Kommune retningen for det fremtidige arbejde med ejendomsporteføljen til gavn for vores fælles brug af bygningerne, for alle borgere i kommunen og for en bæredygtig fremtid.

Ejendomsstrategien er et levende dokument, der skal opdateres jævnligt i forhold til fremtidige ændringer i behov, økonomiske rammer og udefrakommende påvirkninger.



Ved Diget 28



2. Vision for ejendomsporteføljen

De fysiske rammer i bygningerne og deres tilstand er afgørende for løsningen af velfærdsopgaverne i Tårnby Kommune såvel som for trivsel og sundhed for brugerne af bygningerne. Samtidig udgør de et væsentligt økonomisk aktiv.

Ejendomsporteføljen skal matche behovet, men samtidig være fleksibel, bæredygtig og så økonomisk effektiv som muligt.

I Tårnby Kommunes Planstrategi (2019) og Kommuneplan (2021-2033) er nøglebegreber for velfærden: Bevaring, kvalitet, identitet, sundhed, trivsel og kulturarv.

Tårnby Kommune er Grøn Kommune, hvilket betyder, at der løbende bliver etableret grønne områder med en høj biodiversitet. Derudover er klimatilpasning en prioritet både i forhold til spildevandshåndtering, biodiversitet og generel bæredygtighed både vedrørende drift og anlæg.

I Tårnby Kommunes Klimaplan er målsætningen, at kommunen skal være CO₂-neutral i 2050 med en årlig reduktion på 2 procent frem mod 2050.

Til de eksisterende visioner, planer og strategier er visionen for Tårnby Kommunes ejendomsportefølje derfor:

Vision

At udvikle ejendomsporteføljen så den danner de optimale rammer for den kommunale velfærd nu og i fremtiden.



3. Strategi for ejendomsporteføljen

Mens visionen har et langsigtet perspektiv, har strategien et perspektiv på 4-5 år og bør jævnligt genbesøges for at sikre relevans i forhold til aktuelle muligheder og udfordringer.

Aktuelle udfordringer:

- **Demografisk skifte**
Antallet af borgere i Tårnby Kommune forventes at være næsten konstant i perioden 2023-2032 (Tårnby Kommunes befolkningsprognose 2023 – 2032). Men der forventes en forskydning med færre børn og unge, færre i den erhvervsaktive aldersgruppe (25-64-årige) og en betydelige stigning i antallet af ældre, både de yngre ældre (65-80-årige) og den ældste aldersgruppe (80+ årige).
- **Et stigende vedligeholdelsefterslæb**
I Vedligeholdelsesstrategien fremgår det, at der er der sket et skred i vedligeholdelsesniveauet til det værre (se bilag 2).
Det samlede beløb for vedligeholdelse i perioden 2023-2032 er vurderet til ca. 410 mio. kroner med en overvægt i de første 3-4 år, hvor efterslæbet er vurderet til samlet ca. 173,5 mio. kroner.
- **Færre ressourcer til ejendomsområdet**
Den kommunale økonomi er aktuelt udfordret af stigende udgifter til ældre og specialområdet i kombination med stigende inflation. Det betyder, at der samlet er færre midler til ejendomsområdet..
- **Høj CO₂ belastning fra ejendomsområdet**
Tårnby Kommunes ejendomsportefølje er af ældre dato og trods en række energibesparende tiltag og energirenoveringer, udgør ejendomsområdet fortsat en forholdsvis høj CO₂ belastning i kommunens samlede klimaregnskab.

På baggrund af visionen og de aktuelle udfordringer er målsætningen for Ejendomsstrategien for Tårnby Kommune:

Ejendomsstrategi

Færre og bedre anvendte kvadratmeter

Populært kan man sige, at '... den billigste m² er den man ikke har længere...'. Med **Færre m²** vil vedligeholdelsefterslæbet og CO₂ belastningen blive reduceret.

Bedre anvendte m² kan danne grundlag for at reducere antallet af m² gennem højere anvendelsesgrad af alle bygninger og gennem flerfunktionelle bygninger. Det kan samtidig imødegå noget af det demografiske skifte.



Nordregårdsskolen



4. Strategiske temaer

For at kunne træffe de 'rigtige' beslutninger i det daglige arbejde med at indfri målsætningerne i strategien, er det nødvendigt med konkrete og realiserbare mål og delmål.

Derfor har Tårnby Kommune aktuelt udpeget tre strategiske temaer med en eller flere konkrete handlinger.

4.1 Tema 1 - Understøtte Verdensmålene

Det er en fælles opgave at reducere udledningen af CO2 og tænke bæredygtigt i forhold til bl.a. genanvendelse og materialevalg og i forhold til byggeteknik ved renoveringer og nybygninger. For Tårnby Kommune er det en prioritet (jf. Klimaplanen).

Som pejlemærker for arbejdet med ejendomsporteføljen anvendes følgende verdensmål:



#7 Bæredygtig energi – hvor Tårnby Kommune vedvarende forsøger at energieffektivisere kommunes bygninger, bl.a. ved brug af ny teknologi og optimerende standarder.



#11 Bæredygtige byer og lokalsamfund – hvor Tårnby Kommune tænker sammenhænge i de offentlige rum, så grønne udearealer er åbne, imødekommende og tilgængelige for alle borgere. Samtidig er kommunen meget bevidst om ansvaret for at sikre en bæredygtig affaldshåndtering.



#12 Ansvarligt forbrug og produktion – hvor Tårnby Kommune er særligt opmærksom på mulighederne for genbrug og brugen af bæredygtige byggematerialer ved renoveringer og nybygninger.



#13 Klimaindsats – hvor Tårnby Kommune er særligt opmærksom på at sikre modstandskraft og tilpasningsevne til klimarelaterede risici for ejendomsporteføljen, fx skybrud og black-out/brownout (strømafbrudelser/spændingsned sættelser).

4.1.1 Handling: Energirenovering

For verdensmål #7 Bæredygtig energi skal der laves en oversigt over muligheder, der sikrer en endnu højere anvendelse af vedvarende energi i forbindelse med renoveringer og nybyggeri i Tårnby Kommune. Det kan fx være ved at opsætte solpaneler og/eller varme-pumper og ved at reducere energiforbruget med isolering og teknisk optimering.

Derudover skal der ifm. energiprojekter indtænkes fjernvarme og konvertering hertil.

4.1.2 Handling: Indarbejde verdensmålene ved nybyggeri og renovering

For verdensmål #12 Ansvarligt forbrug og produktion skal der ved nybyggerier og renoveringer i kommunen stilles krav til fx materialeforbrug, byggeprocesser og materialegenanvendelse (cirkulær økonomi) i byggeprogrammer og udbud.

4.2 Tema 2 - Udvikle fællesskaber

Med 'Færre og bedre anvendte kvadratmeter' er det strategiske mål for Tårnby Kommune at skabe attraktive rammer for den kommunale velfærd med en ejendomsportefølje, der matcher behovet og er så fleksibel, bæredygtig og økonomisk effektiv som muligt set i forhold til aktiviteterne i kommunen.

En del af kommunens bygninger anvendes alene til ét formål. I de tilfælde hvor der finder flere forskellige aktiviteter sted i den samme bygning, foregår det ofte som nabofællesskaber med hver deres 'private' del af bygningen fremfor som anvendelsesfællesskaber, hvor man deler arealer.

Der skal fremadrettet tænkes i fællesskaber, når der bygges nyt eller bygges om i Tårnby Kommune, også i dialog med brugerne. På den måde sikrer kommunen, at bygningerne får flere anvendelsesmuligheder og optimeres både i forhold til brug og økonomi.

Det samme gør sig gældende, når det samlede antal kvadratmeter i bygningsporteføljen reduceres, og der derfor vil være et øget behov for at dele arealerne mellem flere brugere og foreninger.

4.2.1 Handling Regelsæt for anvendelse

I takt med at flere private- og foreningsdrevne arrangementer foregår i kommunens bygninger og faciliteter, ønsker Tårnby Kommune at etablere et sæt brugs- og ordensregler, så der er klarhed over de fælles forpligtelser og muligheder.

For at sikre at alle perspektiver høres og medtænkes, skal der derudover udvikles en procesmodel for arbejdet med ejendomsporteføljen, hvor dialog med brugerne indgår.

4.3 Tema 3 – Vedligeholdte bygninger i en langsigtet plan

I Vedligeholdelsesstrategien blev det anbefalet, at bygningerne skal fremstå som rimeligt vedligeholdte uden defekter og skader. Det svarer i den anvendte terminolog til Kvalitetsniveau B (se Bilag 2).

Kvalitetsniveau B er både det teknisk og økonomisk mest optimale niveau og det brugsmæssigt mest optimale niveau.

Samtidig vil vedligeholdelse på kvalitetsniveau B være optimalt ud fra en betragtning i forhold til bæredygtighed. Bygningerne vil typisk ikke have det store energitab, da de er tætte, og vedligeholdte installationer er oftest energimæssigt optimale.

Endeligt vil bygninger, der er vedligeholdte, have en længere levetid, og der skal derfor ikke bruges ekstra ressourcer og materialer til dyre genopretninger.

Målsætningen for vedligeholdelsen af ejendomsporteføljen for Tårnby Kommune er derfor at arbejde hen imod, at bygningerne vedligeholdes i kvalitetsniveau B.

Det nødvendige beløb til at bevare bygningerne på Kvalitetsniveau B (vedligeholdte bygninger) er gennemsnitligt 160-200 kroner pr. m².

4.3.1 Handling: Udarbejde prioriteringsliste

Med 'færre og bedre anvendte kvadratmeter' er der behov for at opstille parametre for, hvordan prioriteringer skal foretages, så de foregår på et solidt og ensartet datagrundlag. Til det anvender Tårnby Kommune en Bygningsscoremodel med syv parametre (se afsnit 5 nedenfor).

Ud fra Bygningsscoremodellens parametre bliver der givet en samlet score for hver enkelt bygning. På baggrund af bygningsscorerne for samtlige bygninger opstilles en prioriteret liste over top-10% og bund-10%, der kan danne grundlag for fx reduktion af arealer.

4.3.2 Handling: Reduktion af bygningsefterslæbet

For at kunne imødegå et stadigt øget efterslæb, er det nødvendigt at have tilstrækkelige midler til vedligeholdelse.

De væsentligste udgiftsposter til drift og vedligehold af en bygning er rengøring, forsyning og vedligehold. Men der er også øvrige udgifter som fx udgifter til terræn (grønne arealer).

For at vurdere om der kan ske en intern omfordeling af midler på ejendomsområdet, gennemgås de enkelte større udgiftsposter. Det skal vurderes, om fx omfanget af rengøring, lavere temperaturer i bygningerne og grøn/sort vedligehold kan reduceres.

Desuden skal der ved hver anlægsinvestering til nybyggeri eller udvidelser foretages en vurdering af, om eksisterende bygninger i stedet kan anvendes til formålet. Der kan i den forbindelse være behov for mindre ombygninger eller tilpasninger, som kan afhjælpe et eventuelt efterslæb.

En rapport fra 2020 viser, at klimapåvirkningerne ved renovering fremfor genopretning/nybyggeri halverer CO₂-udledningen og ligeledes halverer de totaløkonomiske omkostninger.

5. Vidensgrundlag

Tårnby Kommune anvender Bygningsscoremodellen, som er en helhedstilgang til ejendomsporteføljen. Vi benytter modellens syv parametre til at vurdere en bygning skabes et solidt datagrundlag, som kan anvendes i alle aspekter af arbejdet med bygningerne, både strategisk og operationelt.

Bygningsscoremodellen sikrer et solidt udgangspunkt, når Tårnby Kommune skal vurdere hver enkelt bygning ud fra kommunens mål for ejendomsporteføljen.

Bygningsscoremodellen indeholder fem kvantitative parametre og to kvalitative parametre med mulighed for andre perspektiver. Det betyder også, at brugere og interessenter kan og skal bidrage til vurderingerne af bygningerne. På den måde opnår Tårnby Kommune en helhedsvurdering, hvor alle relevante perspektiver er taget med. Kommunens bygninger bliver sammenlignelige (benchmark) med andre kommuners bygninger, og Tårnby Kommune kan på den måde drage nytte af andres erfaringer og vidensdele på tværs af kommunegrænser.

De syv parametre i Bygningsscoremodellen er:

1. Strategisk betydning (kvalitativ)

Langsigtet værdi i at beholde bygningen, fx af hensyn til beliggenhed, opretholdelse af aktivitet i lokalsamfundet, sammenhæng til andre aktiviteter, symbolværdi eller historisk værdi/fredning.

2. Arealudnyttelse

Graden af arealudnyttelse er et udtryk for, hvor mange m² af bygningens samlede areal, der anvendes til de primære formål. Disse kaldes aktive arealer. Det primære formål er fx børnepasning i daginstitutionerne, læring i skolerne, tand-pleje i en tandklinik og idrætsudøvelse i en sportshal.

3. Anvendelsesomfang

Brugerne anvender bygningerne (tidsmæssigt) i større eller mindre grad i løbet af et døgn og i løbet af ugen. Jo flere timer bygningerne anvendes, des bedre. For at sikre at alle bygninger anvendes optimalt og er så økonomisk effektive som muligt, er der behov for at tænke i mere fleksible løsninger for hver aktivitet. Det vil sige, at en bygning skal kunne anvendes i flest mulige timer og til flest mulige formål for brugerne. Det vil særligt være et fokusområde i forbindelse med nybyggeri og renoveringer.

Det vil samtidig forbedre servicen for borgerne, hvis anvendelsesomfanget øges, og flere foreninger fx kan anvende det samme lokale på forskellige tidspunkter af dagen.

4. Kvalitet ift. anvendelse (kvalitativ)

Kvaliteten er bestemt af i hvor høj grad bygningen understøtter de kommunale velfærdsmål. Dette kaldes også funktionel værdi og kan fx omhandle bygningens fleksibilitet i indretningen, beliggenheden, adgangsforhold og fordeling/opdeling af lokaler.

5. Tilstandskarakter

En vægtet gennemsnitsbetragtning af tilstanden af de væsentligste bygningsdele (jf. Vedligeholdelsesstrategien). Det vil sige klimaskærm, sokkel/fundament, installationer, bærende konstruktioner og terræn. I mindre grad overflader og udseende.

Bygninger i en dårligere tilstand koster typisk mere i drift og genopretning end bygninger i en god vedligeholdelsestilstand. Jo dårligere tilstand en bygning er i, desto dyrere er den ofte i drift.

Ud fra både en anvendelsesmæssig og en økonomisk betragtning er det billigst at vedligeholde bygninger og opretholde et rimeligt kvalitetsniveau frem for at skulle genetablere nedslidte bygninger. Det skyldes, at omkostninger til akut vedligehold herunder genopretning af efterslæb og følgeskader, langt overgår omkostningerne til forebyggende vedligehold.

6. Totaludgifter per m²

De samlede udgifter til den løbende drift (rengøring, forsyning, daglig drift, lovpligtige eftersyn, teknisk service, vedligehold, forsikringer mv.), men ikke udgifter til udførelse af primæraktiviteten (fx lønudgifter, specifikt udstyr (fx som i tandplejen)). Totaludgifter kaldes også TCO (Total Cost of Ownership).

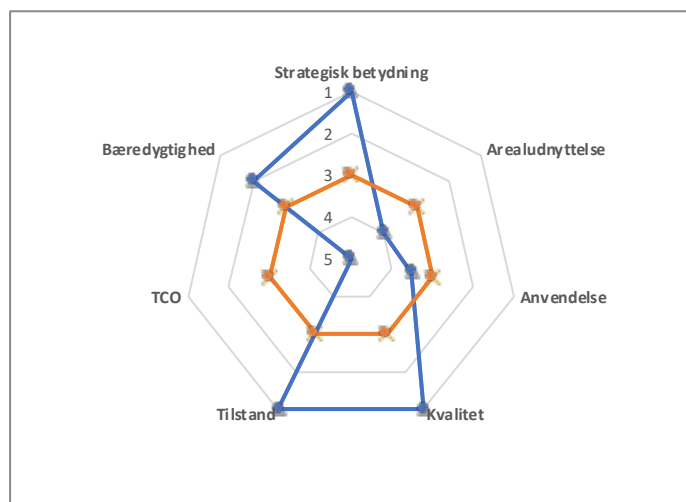
7. Klima/bæredygtighed

Som kvantitativ parameter er valgt at anvende Energimærket, der på tværs af ejendommene synliggør bygningers energiforbrug. Energimærket er lovpligtigt for større offentlige bygninger og i forbindelse med energimærkningen udarbejdes også forslag til energieffektiviseringer.

For hvert af de 7 parametre gives karaktererne 1-5, hvor 1 er bedst og 5 er dårligst. Den lavest mulige samlede score for en bygning er hermed bedst, mens den højest mulige samlede score for en bygning er dårligst.

I Bilag 3 er oplyst kriterierne for hver enkelt parameter. Eksempelvis vil karakter 1 for Strategisk betydning gives til en bygning, der ikke kan undværes i kommunen/ lokalområdet, og som meget godt understøtter øvrige indsatser eller fokusområder.

Som eksempel kunne scoren for en bygning se således ud:



De blå markeringer viser den faktiske score for bygningen, mens den orange cirkel viser middelscoren i Bygningsscoremodellen.

Parametre, der ligger inden i middelscorecirklen, klarer sig dårligere end middelværdien, mens parametre, der ligger uden for, klarer sig bedre.

I eksemplet scorer bygningen dårligt i forhold til økonomi, arealudnyttelse og anvendelse. Det illustrerer, at der er en tydelig sammenhæng mellem de forskellige parametre.

Økonomien for bygningen vil sandsynligvis kunne forbedres, hvis arealudnyttelsen optimeres, og anvendelsen forbedres/udvides.

Lav bygningsscore som udviklingspotentiale?

En lav bygningsscore kan også betragtes som udtryk for et udviklingspotentiale. Hvis fx anvendelsen af arealerne i en ældre bygning er dårlig, tilgængelighedskravene ikke overholdes, og den har et højt energiforbrug, bør det overvejes, om brugernes anvendelse af arealerne kan øges.

Det kan samtidig medvirke til at udvikle fællesskaberne.

Hvis bygningen bibeholdes, er der mulighed for at højne fx den funktionelle kvalitet (så tilgængelighedskravene overholdes). Sandsynligvis er der også mulighed for at forbedre energimærket, hvilket både vil nedsætte omkostningerne til opvarmning og reducere CO₂-aftrykket. Det vil kræve, at der foretages en totaløkonomisk betragtning, da energireovering af ældre bygninger ofte er kostbare i forhold til gevinsten.

En dårlig bygningsscore kan altså betragtes som en mulig indikator på et potentiale. Potentialet kan så vurderes nærmere, og der kan opstilles scenarier for den enkelte bygning fremtid i ejendomsporteføljen.

6. Nybyggeri/ombygninger

Der er ved at ske et demografisk skifte i Tårnby Kommune med flere ældre, færre børn og unge og færre i den erhvervsaktive alder.

Derfor er det hensigtsmæssigt at analysere den forventede efterspørgsel i kommunen ud fra (især) prognosen for den demografiske udvikling, fordi bygningsmæssige tilpasninger tager tid. Typisk vil nye projekter fra skitsefase til færdig udførelse tage 3-4 år. Behovet skal derfor vurderes på lang sigt.

En ændring i anvendelse fra ét formål til ét andet er næsten altid forbundet med betydelige udgifter. Derfor er en langsigtet planlægning afgørende for at sikre, at bygningens kapacitet anvendes så økonomisk effektivt som muligt.

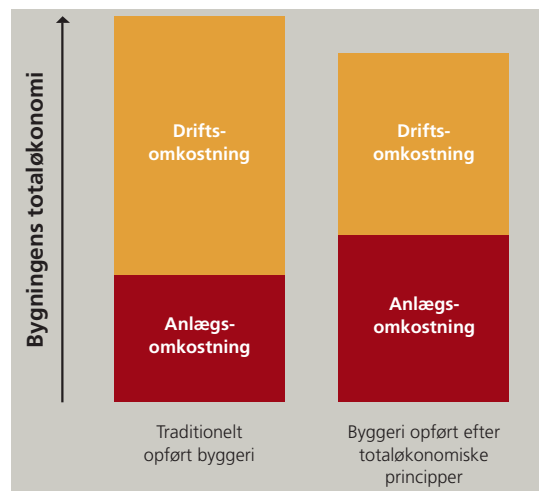
Ved nye investeringer i form af nybygning, tilbygning, ombygning eller ved renovering skal der foretages en totaløkonomisk vurdering.

I en totaløkonomisk vurdering ser man på forholdet mellem udgifter til anlæg samt drifts- vedligeholdelsesudgifter i forhold til bygningsdelenes levetid, således at den samlede udgift bliver mindst mulig.

En bedre totaløkonomi kan betyde en højere anlægsinvestering, hvis:

- Levetiden bliver længere, og hvis
- drifts- og vedligeholdelsesudgifterne samlet set bliver lavere.

Fx vil opsætning af ruder med trelags-glas og med aluminium udvendigt ofte være lidt dyrere i anlæg, men til gengæld vil energi- og driftsomkostninger fremadrettet blive reduceret.



7. En strategi der sikrer velfærden

Det er med denne Ejendomsstrategi Tårnby Kommunes ønske at optimere rammerne for velfærden i kommunen, så kvaliteten for borgerne er på et tilstrækkeligt højt niveau. Anvendelse af Bygningsscoremodellen giver betydelige muligheder for at opnå Ejendomsstrategiens strategiske mål:

Færre og bedre anvendte kvadratmeter.

Samtidig giver et fokus på de strategiske temaer i det bedst mulige grundlag for at opfylde visionen for Ejendomsstrategien:

At udvikle ejendomsporteføljen så den danner de optimale rammer for den kom-munale velfærd nu og i fremtiden.

Tårnby Kommune skaber med denne strategi rammerne for den optimale ejendomsportefølje, der indeholder de nødvendige faciliteter, services og muligheder for brugerne, så Tårnby Kommune kan tilbyde borgerne rammerne for velfærd af høj kvalitet nu og i fremtiden.

Bilag 1

Ejendomsporteføljen i Tårnby Kommune består af ca. 280 bygninger på samlet ca. 290.000 m². Bemærk, at flere ejendomme/matrikler er med flere ofte sammenbyggede bygninger fx kan en skole bestå af 6-8 sammenbyggede bygninger.

Skoler & Dagtilbud (190/139.000 m²)

- Daginstitution: 96
- SFO/fritidsklub/koloni: 38
- Skole: 56

Kultur & Fritid (42/57.000 m²)

- Bibliotek: 4
- Biograf/kulturhus: 5
- Forening: 20
- Idrætsforening: 7
- Museum: 6

Pleje & Omsorg (22/47.000 m²)

- Daghjem: 8
- Døgninstitution: 1
- Familiecenter: 1
- Plejecenter: 6
- Sundhedscenter: 2
- Tandklinik: 1
- Ældreboliger: 3

Administration (30/37.000 m²)

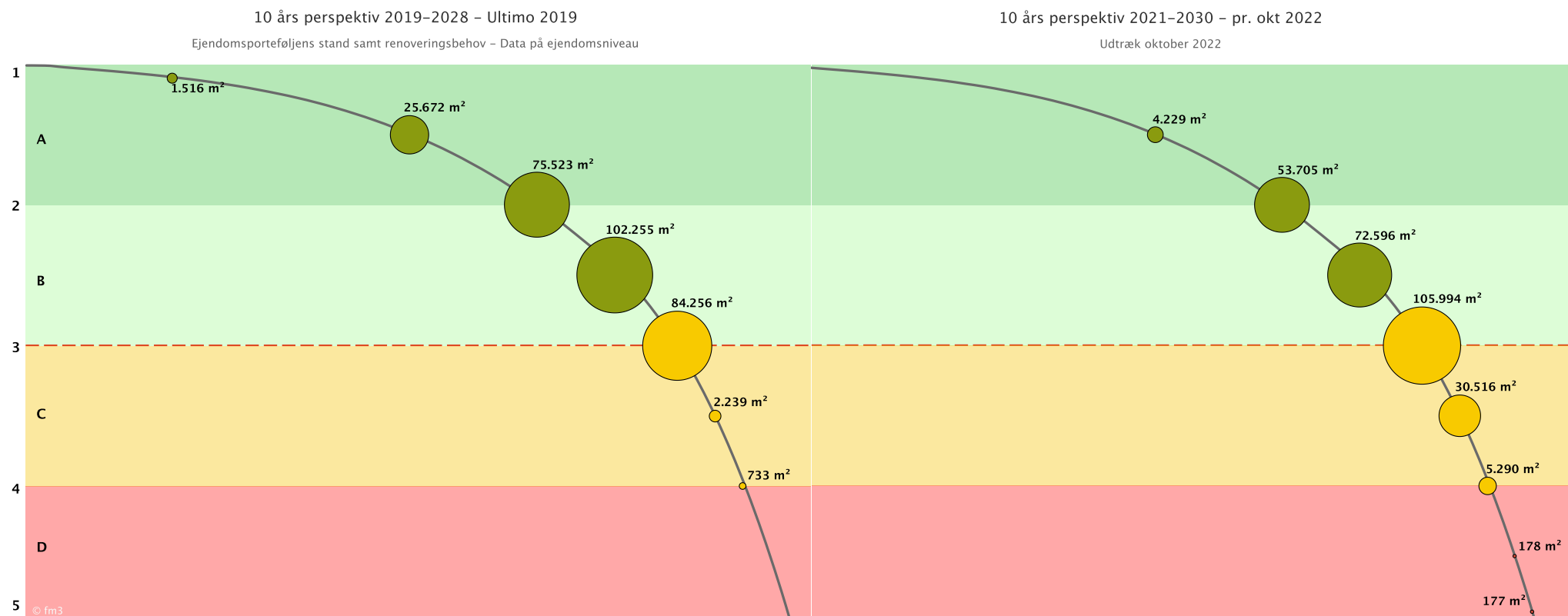
- Administration/Rådhus: 7
- Akutbolig/bolig: 5
- Erhverv (udlejet): 5
- Materielgård/lagerbygning/toiletbygning: 13

Hertil 41/21.000 m² disponible/saneringsmodne bygninger.



Bilag 2

Sammenligning af vedligeholdelsesbehovet i Tårnby Kommune for en 10-årig periode for hhv. 2019-2028 og 2021-2030, hvor det ses, at der på den 2-årige periode mellem de to registreringer er sket et skred nedad i figuren. Dvs. ejendomsporteføljens tilstand er forværret i perioden.



Bilag 3

Bygningsscoremodellen – Prioriteringsparametrene pr. jan 2024

	1	2	3	4	5
Strategisk betydning	Uundværlig	God at have	Ok at have	Kan evt. undværes	Kan undværes
Arealudnyttelse	> 70 %	60-70 %	50-60 %	40-50 %	< 40 %
Anvendelse	> 56 t/uge	42-55 t/uge	28-41 t/uge	14-27 t/uge	< 14 t/uge
Kvalitet	Perfekt	God, men få ulemper	Egnet, men flere ulemper	Uegnet, men kan anvendes	Uegnet, kan ikke anvendes
Tilstand	Ny	Fungerer, forebyggende vedligehold	Fungerer, men behov for vedligehold	Fungerer ikke optimalt, genoprettende vedligehold	Fungerer ikke
TCO (kr. per m2)	< 250 kr./m2	250-500 kr./m2	500-750 kr./m2	750-1000 kr./m2	> 1000 kr./m2
Klima/ Bæredygtighed Energimærke	A	B	C	D / E	F / G



TÅRNBY KOMMUNE