

Bygningsrapport for Hedensted kommunes ejendomme

- skoler, dagtilbud, stordagplejer, biblioteker, haller og administrative bygninger.

Marts 2021



Indhold

1.0 Indledning.....	3
1.1 Baggrund.....	3
1.1 Kommunens bygningsmasse	4
1.2 Bygningsvedligehold	4
1.3 Analysen og indsamling af data	6
2.0 Skoler	7
2.1 Sammenfatning af analysen på skolerne.....	7
2.2 Det strategiske fokus for skolerne.....	14
3.0 Dagtilbud	17
3.1 Sammenfatning af analysen for dagtilbuddene	17
3.2 Det strategiske fokus for dagtilbuddene	23
4.0 Stordagplejen	25
4.1 Sammenfatning af analysen på stordagplejen	25
4.2 Strategisk fokus for stordagplejerne	29
5.0 Biblioteker	30
5.1 Sammenfatning af analysen på bibliotekerne.....	30
5.2 Strategisk fokus for biblioteksområdet	36
6.0 Haller	38
6.1 Sammenfatning af analysen på hallerne	38
6.2 Strategisk fokus for hallerne.....	43
7.0 Administrative bygninger	45
7.1 Sammenfatning af analysen på de administrative huse	45
7.2 Strategisk fokus for de administrative bygninger.....	49
Bilag 1	51

1.0 Indledning

1.1 Baggrund

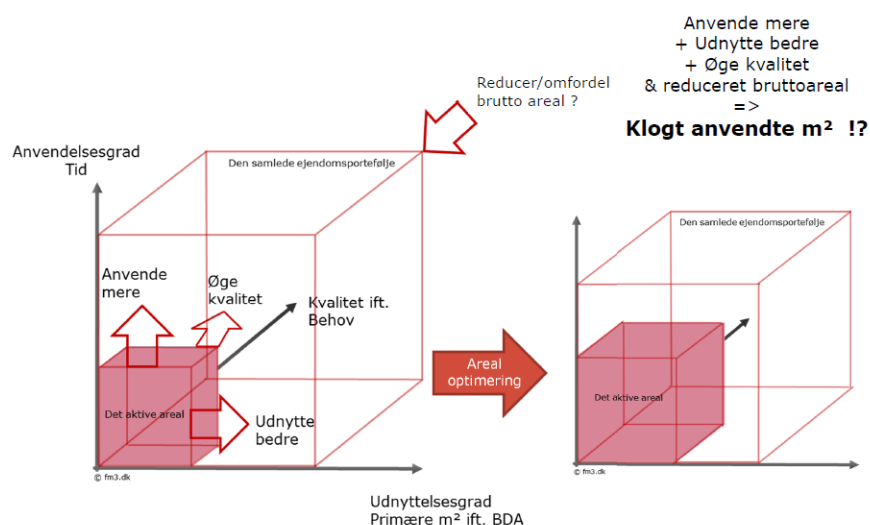
Bygningsanalysen er en del af projekt Kloge m², og har til formål at skabe et overblik over kommunens ejendomme, og give et indblik i bygningernes tilstand og udnyttelse. Der arbejdes i analysen med fem parametre (økonomi, areal, brugere og brugstid, tilstand og funktion), som belyser bygningernes samlede tilstand på forskellig vis.

Da ejendommene bruges som et redskab til at udføre kommunens kerneopgaver og understøtte strategierne, er det essentielt, at kommunen råder over den rette bygningsmasse, på de rette geografiske steder og i den rette vedligeholdelsesmæssige tilstand, så bygningsmassen er i stand til at understøtte kommunens behov. Ejendomsporteføljen skal således også være tidssvarende og tilpasses over tid, så den følger med kommunens og samfundets ændrede behov.

Der er opstillet følgende overordnede principper for udviklingen af ejendomsporteføljen:

1. Det aktive areal for de kommunale aktiviteter til borgerne skal udvides, mens "tomgangsarealet" (det samlede bruttoareal) skal nedbringes, så de ressourcer, der er til rådighed, anvendes bedre.
2. Der skal være en større grad af bygningsfællesskab, hvor flere aktiviteter på tværs af sektorer og velfærdsområder samarbejder om pladsen frem for, at hver aktivitet har "hegn om sit eget". Fokus lægges på funktionen i lokalområdet og ikke på antallet af bygninger.
3. Ejendomsporteføljen skal bidrage til at understøtte bosætningsstrategien og tilpasses den demografiske udvikling: 'Ikke for meget – ikke for lidt'.
4. Ejendomsporteføljen skal betragtes som et fælles aktiv, hvis værdi ikke må forringes.
5. Principperne skal indtænkes strategisk ved nybygning eller ombygninger, og i den løbende vedligeholdelse, så vi fremadrettet bygger og vedligeholder klogt.

Figuren fra Preben Gramstrup, fm3, viser det således:



Figur 1

I projekt kloge m² er opgaven at nedbringe det antal m², som kommunen benytter til sine kerneopgaver. Rent økonomisk er den billigste m² som bekendt den, vi ikke har – hverken i form at ejede eller lejede m².

Den m², vi ikke har, er også den mest bæredygtige m². Hedensted kommune er fra november 2020 blevet en del af samarbejdet om "DK2020 – Klimaplaner for hele Danmark", som også inkluderer kommunens ejendomme og driften af dem. Det betyder, at vi fremover er forpligtet til at vurdere og forholde os til, hvordan vi driver vores bygningsmasse mest bæredygtigt.

1.1 Kommunens bygningsmasse

I alt råder Hedensted kommune over ca. 189.000 m² ejet bygning, ca. 18.000 m² lejet bygning og giver tilskud til ca. 43.000 m² selvejende bygning – primært haller.

Omkostninger til bygningsdrift fordeler sig med ca. 97 mio. til de ejede bygninger, ca. 15 mio. til de lejede bygninger, og ca. 29 mio. i tilskud til de selvejende.

I nærværende rapport er skoler, børnehaver, stordagplejer, biblioteker, haller og de største administrative bygninger medtaget. De udgør i alt 73 % af kommunens samlede bygningsareal, og er dermed langt den største del.

Skoler og dagtilbud udgør 67% af det samlede ejede areal, som betyder, at de som bygningstyper bør gives ekstra opmærksomhed. Det vil alene pga. mængden også være her, vi finder nogle ledige arealer, som vil kunne udnyttes mere end i dag.

1.2 Bygningsvedligehold

I en årrække har der ikke været afsat økonomi nok til driften af bygningerne. Ejendomsmassen har været for dyr at drive. Det viser sig med tiden som slidte og utidssvarende ejendomme, som bliver mere og mere omkostningstunge at bringe tilbage på et acceptabelt niveau.

Det anbefalede byggetekniske nøgletal for udgifter til bygningsvedligehold (indvendig, udvendig, tekniske installationer og terræn) på forskellige typer ejendomme ses herunder. Middel vedligehold dækker over opgaver, som er en blanding af lette og komplicerede opgaver, og store og små opgaver. Lav og høj vedligehold er henholdsvis færre eller flere af de komplicerede opgaver, som er svære at udføre.

Ejendomstype	Lav vedligehold	Middel vedligehold	Høj vedligehold
Folkeskoler	129 kr./m ²	174 kr./m ²	347 kr./m ²
Daginstitutioner	115 kr./m ²	157 kr./m ²	313 kr./m ²
Administrationsbygninger	115 kr./m ²	157 kr./m ²	313 kr./m ²
Idrætshaller	99 kr./m ²	135 kr./m ²	269 kr./m ²

Kilde: Molio Prisdata 2020

Overføres priserne på kommunens samlede bygningsmasse vil de nødvendige beløb til bygningsvedligehold i runde tal se således ud:

- Høj vedligehold – 62 mio. kr.
- Middel vedligehold – 31 mio. kr.
- Lav vedligehold – 23 mio. kr.

En gennemsnitsbetragtning på tværs af alle kommunens ejede og lejede ejendomme viser, at der aktuelt bruges ca. 116 kr./m² på de ejede bygninger til bygningsvedligehold. Heraf 32 kr. til udvendig vedligehold, 32 kr. til tekniske installationer, samt 52 kr./m² til indvendig vedligehold. På de lejede bygninger bruges der i snit 52 kr./m² til indvendig vedligehold.

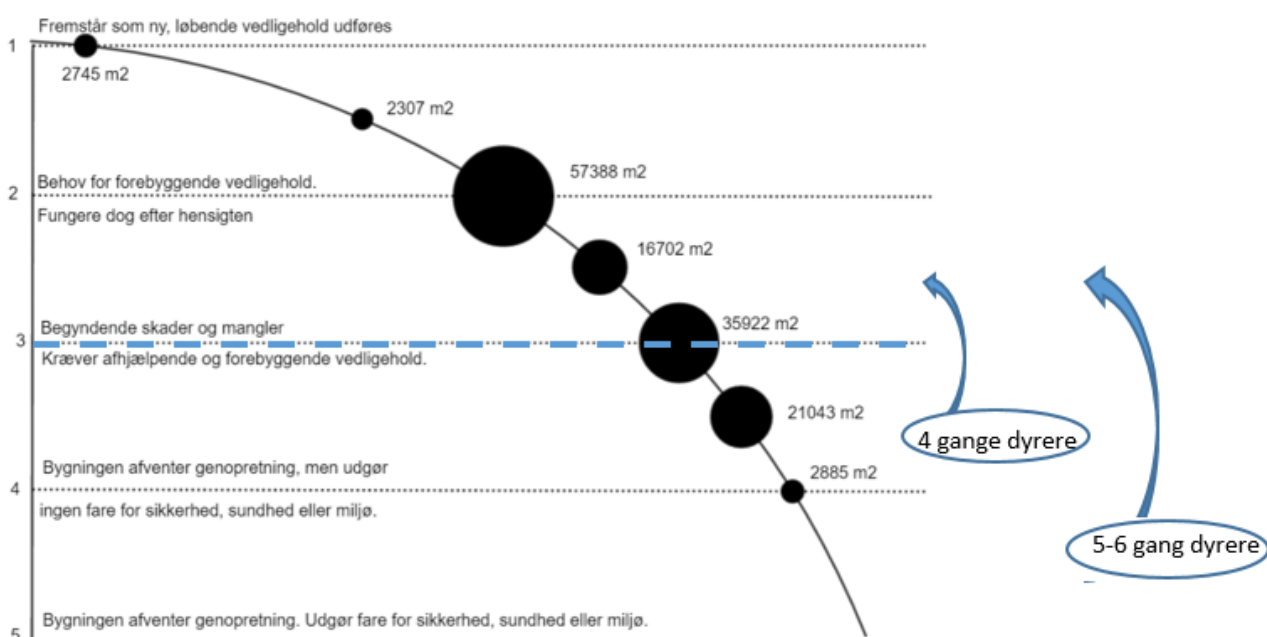
Samlet set er der afsat 12 mio. kr. hvert år til vedligehold af klimaskærm og de tekniske installationer. Til indvendig vedligehold er der ikke afsat et fast beløb, da det er de enkelte institutioner og kerneområder, som hver især får udført indvendig vedligehold. For 2018 og 2019 er der brugt mellem 8 og 10 mio. kr. til indvendig vedligehold, og muligvis mindre ombygninger.

Det samlede efterslæb på kommunens ejendomme er synliggjort i grafen herunder, som også viser, at behovet for vedligehold af kommunens ejendomme vil stige med tiden og øge efterslæbet.

Grafen på figur 2 viser, hvordan kommunens ejede ejendomme aktuelt er fordelt ud fra vedligeholdelsesniveauet bedømt på en skala fra 1-5, hvor 1 er bedst. For hver bedømmelse er arealet opgjort, så det bliver synligt at kommunen ejer 2.745 m², som er nye, mens vi i den anden ende af skalaen har 2.885 m², som særligt trænger til reovering eller genopretning. Bygninger, der er bedømt til niveau 3, ligger lige der, hvor de begynder at kræve genoprettende vedligehold. De ligger på efterslæbsgrænsen, som er vist med den blå stiplede linje.

Arealerne, som ligger mellem niveau 3 og 4, er i gennemsnit ca. 4 gange så dyre at genoprette og løfte over efterslæbsgrænsen, som de arealer der ligger over niveau 3. Ligger arealet endnu længere nede, er der tale om 5-6 gange dyrere. Jo mere forebyggende vedligehold det er muligt at lave, jo mere bygningsvedligehold kan der laves for pengene.

Et eksempel herpå er trægulve, som jævnlige slibes let og lakeres, således at kun lakken bliver slidt. Sker det ikke, slides lakken igennem, og selve trægulvet får skader. Med tiden vil det kræve en udskiftning af gulvet i stedet for en jævnlig lakering.



Figur 2

Med et lavere antal m², og den samme økonomi til vedligehold, vil der kunne prioriteres lidt flere midler pr. m² til den forebyggende bygningsvedligehold, og kommunens bygningsmasse vil være i bedre stand.

1.3 Analysen og indsamling af data

Data, som præsenteres i nærværende rapport, er samlet fra mange afdelinger og enheder i kommunen. Herefter er de skaleret, således at de kan sammenstilles og give et godt og facetteret overblik over kommunens ejendomsmasse. De kerneområder, som anvender de enkelte ejendomme, har været inddraget i arbejdet, og bidraget med input og tekst.

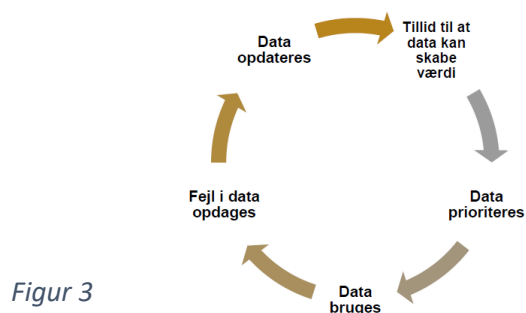
Analysen præsenterer hver bygningstype for sig, da det alene giver mening af sammenligne skoler med andre skoler. Arealbehov, økonomi m.m. er meget forskelligt for de funktioner, bygningerne danner ramme om, og derfor er det meningsløst at sammenligne dem på tværs. Desuden er flere af de anvendte skalaer forskellige for de forskellige bygningstyper for at skabe noget intern differentiering.

Det er muligt, at danne sig et hurtigt overblik over analysen, ved at læse "Sammenfatningen" og "Det strategiske fokus" for hvert område, uden at gå i detaljer med hver enkelt parameter.

Analysen er et øjebliksbillede. Økonomi, antal elever, børn og brugere ændrer sig hele tiden, og ind imellem bliver der bygget om og vedligeholdt.

Målet med analysen er at give et overblik over, hvor der kan sættes ind for at optimere kommunens bygningsmasse. For hvert sted vi ønsker at optimere, vil det dog være nødvendigt at gå i detaljer med forholdene på den enkelte ejendom, og undersøge de enkelte sammenhænge lidt nærmere før en ombygning, nedrivning eller andet sættes i værk.

Ift. datacirklen (figur 3) er det prioriteret at samle og arbejde med data. Fremover vil der ske en opdatering og en kvalitetssikring af dem, efterhånden som de bruges, og man forholder sig til dem. Overblikket og indsigten vil hele tiden blive lidt bedre, og bidrage til et bedre grundlag at drive ejendommene og træffe beslutninger på.



Figur 3

Fra i år – 2021 – er Hedensted kommune en del af KL's nøgletalssamarbejde på ejendomsområdet. I det samarbejde samles bygningsdata for skoler, dagtilbud, kultur og fritidsbygninger og administrative bygninger. Når definitionerne på de enkelte data ligger fast, som eksempelvis "hvordan vi kategoriserer bygningsvedligehold", bliver det muligt at sammenligne kommunernes data på tværs.

2.0 Skoler

2.1 Sammenfatning af analysen på skolerne

Grafen herunder viser skolernes vurdering ud fra de fem parametre – total udgift pr. m², bygningsmæssig tilstand, funktionel kvalitet, bruger anvendelse og arealudnyttelse. Hver parameter er behandlet for sig i rapportens nedenstående afsnit.

Karakteren 1 er bedst, og 5 er dårligst. Analysen viser med andre ord, at Hedensted skole klarer sig bedst, og at Barrit skole er mest udfordret.

I den nederste halvdel af skolerne er der en overrepræsentation af de små skoler.

Vurderingen af den bygningsmæssige stand er påvirket af, at nogle skoler har fået bygget om eller renoveret inden for de sidste 10 år. De fremstår derfor i bedre stand end de øvrige, uden at det har belastet skolens økonomi. Generelt er billedet, at skolerne ligger på et middel niveau, hvor der ikke er decideret er defekter og fare for sikkerhed og sundhed. Mange steder fremstår skolerne dog meget slidte og utidssvarende, og med skader. Ca. 20% af arealet på skoler og dagtilbud kræver ekstra ressourcer grundet manglende vedligehold. Det er ikke en bestemt del af skolerne, der er særlig slidte, det er både store og små, gamle og lidt nyere. Især niveauet af det indvendige vedligehold svinger fra skole til skole.

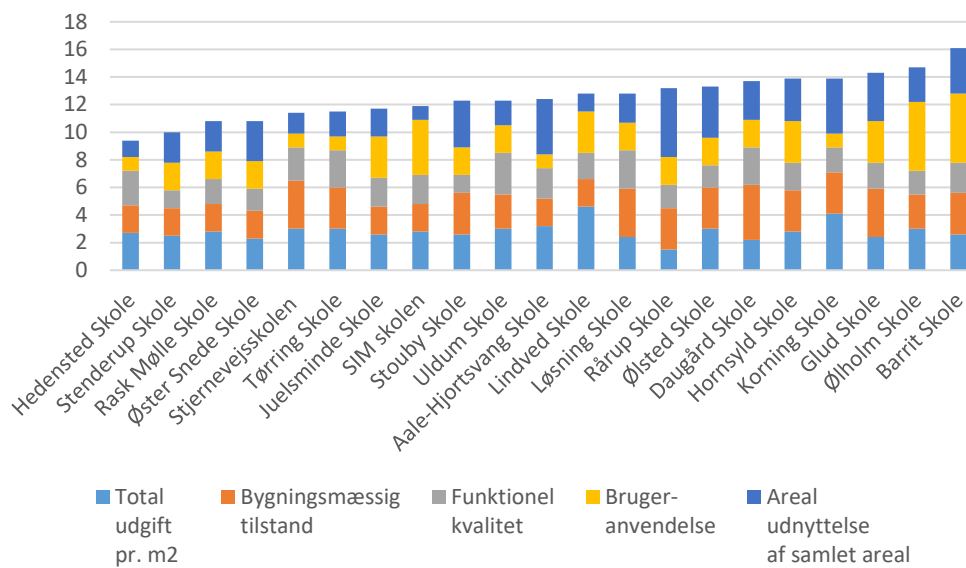
Den funktionelle kvalitet får oftere en god bedømmelse, der hvor skolen har meget plads. Ekstra meget plads giver fleksibilitet, som bl.a. indgår i bedømmelse af den funktionelle kvalitet. Det er dog muligt, som f.eks. på Lindved skole at have en afbalanceret vurdering af både funktion og areal, hvilket beror på en god indretning.

De fleste skoler låner mange lokaler ud til fritidsbrugere. Det er ligegyldigt, om skolen ligger i byen eller på landet, så er deres lokaler eftertragtede. Byskolerne har dog generelt flere lånere, eftersom der er flest foreninger der. Det er positivt at arealer udnyttes flere timer i døgnet, blot bør man være opmærksom på at flere bruger giver et større slid, og stiller større krav til vedligeholdelse af bygningerne.

Der er generelt meget plads på skolerne. 33% af skolerne har over 30 m²/elev, og 66% af skolerne har over 20 m²/elev. I den største andel af kommunen er elevtallet faldet, og bygningsmassen er ikke blevet tilpasset.

De betyder også flere steder, at bygningens tilstand ikke får så god en bedømmelse, da der er for meget areal at drifte og vedligeholde i forhold den økonomi, der er til rådighed. Det viser sig dog helt afgørende, hvorvidt bygningsvedligehold ressourcemæssigt er prioriteret på den enkelte ejendom. Et færre antal m² med en mere optimal indretning, vil de fleste steder vise sig som en mere velvedligeholdt og opdateret skole på længere sigt.

Samlet vurdering af skolerne



2.1.1 Økonomi

Skalaen

Den samlede økonomi for driften af bygningen er opgjort for hvert enkelt sted.

Beløbet for hver enkelt ejendom indeholder forbrug af el, vand og varme, forsikringer, inventar, pedelløn, indvendig bygningsvedligehold, drift af grønne arealer, alarmer, evt. leje. Udvendig bygningsvedligehold er ikke indregnet, da projekterne er på forskellige ejendomme fra år til år.

Økonomien er ikke sammenlignelige med de byggetekniske nøgletal, som er nævnt på side 4.

Skala:

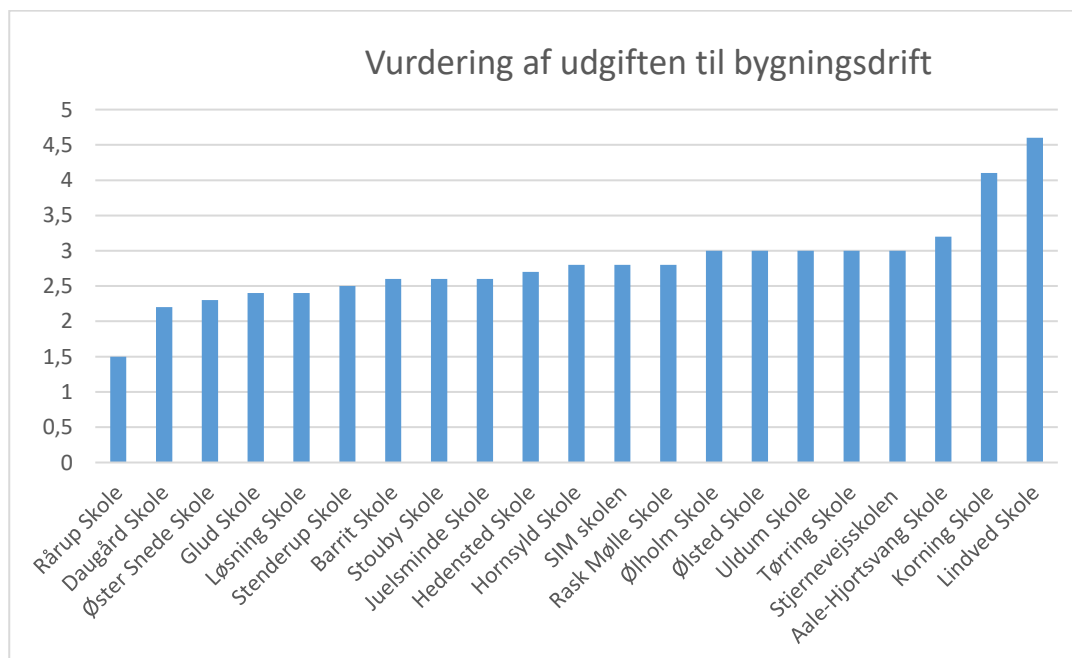
- 1: 200 kr./m² eller derunder
- 2: 300 kr./m²
- 3: 400 kr./m²
- 4: 500 kr./m²
- 5: 600 kr./m² eller derover

Vurdering

Ølholm skole, Korning skole og Aale-Hjortsvang skole deler økonomi med den børnehave, som enten ligger i samme bygning eller lige ved siden af. Da dagtilbuddene typisk er dyrere pr. m² at drive, vil det påvirke vurderingen af de tre skolars økonomi.

Rårup skole har et stort areal at fordele sin økonomi på, så derfor er der et lavt forbrug pr. m².

Økonomien er et gennemsnit af forbruget i 2018, 2019 og budget for 2021. Det er anvendt for at ujævne eventuelle større køb, som f.eks. indkøb af nyt inventar over flere år.



2.1.2 Bygningens tilstand

Skala

Bygningerne er gennemgået vurderet både ud- og indvendig ud fra nedenstående **skala**:

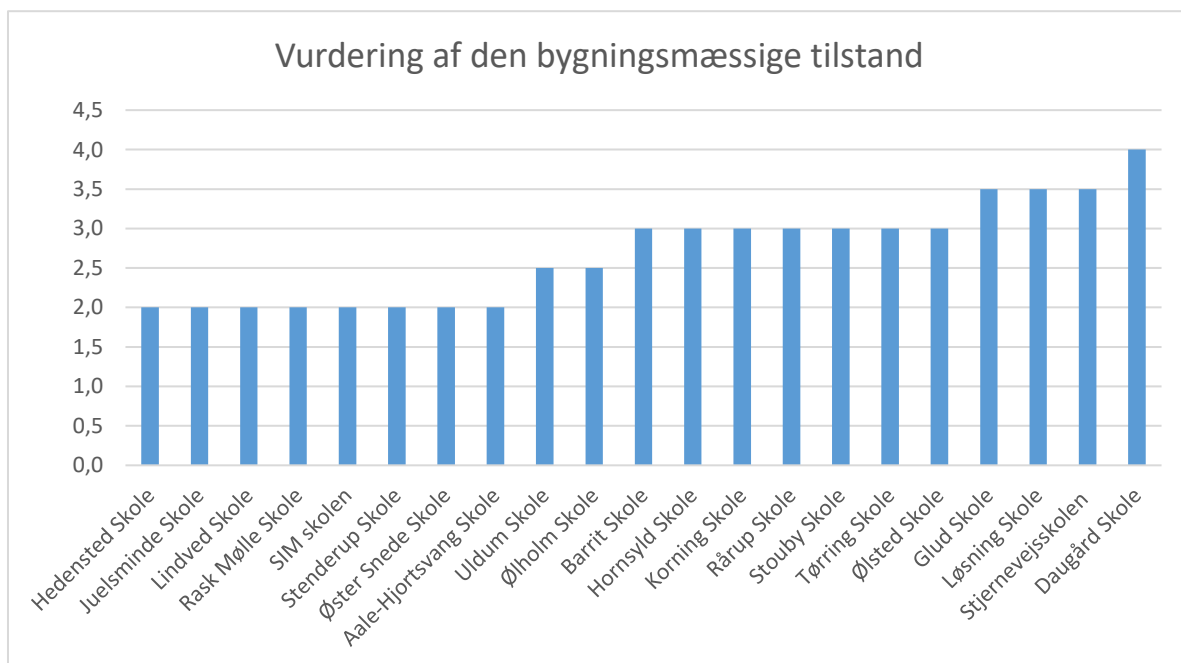
- 1: Nybygget
- 2: Slidt
- 3: Skader
- 4: Defekt
- 5: Sikkerhed- og sundhedsrisiko

Vurdering

Nogle af skolerne, som Hedensted, Juelsminde, Lindved, Rask Mølle og SIM skolen er hjulpet af en indvendig reovering (eller nybyggeri) for nylig. Stenderup er vurderet ud fra en forventning om, at store dele af skolen er nyrenoveret indvendig i løbet af 2021.

Mange af de øvrige skoler er slidte indvendig og trænger flere steder til ny gulvbelægning, maling på vægge og træværk, og nye døre. Lidt færre steder vil et nyt loft desuden opgradere både udseende og akustik.

Der er ingen sikkerhedsrisiko nogen steder. På Daugård skoler er der store udfordringer med fugt i undervisningslokaler i kælderen. Det er vurderet som en defekt. Ellers er der observeret slid og skader på mange skoler.



Eksempler på skader og slid:



Faglokaler og toiletter trænger hårdt til udskiftning og opdatering på en række skoler, f.eks. på Glud, Barrit, Daugaard og Korning.



2.1.3 Arealudnyttelse

Skala

Det samlede areal og det primære areal pr. elev er beregnet.

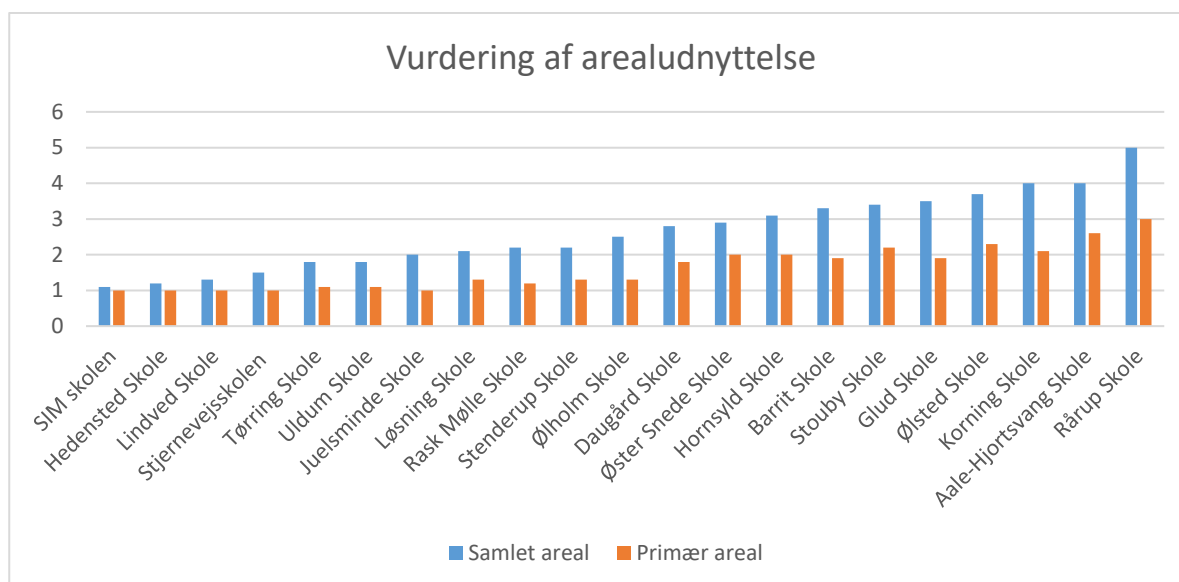
- 1: 0-19 m² pr. elev
- 2: 20-29 m² pr. elev
- 3: 30-39 m² pr. elev
- 4: 40-49 m² pr. elev
- 5: 50 m² pr. elev eller derover

Vurdering

Det primære areal er alene det areal, elever har til undervisning, som f.eks. klasseværelse, grupperum, faglokale, bibliotek og idrætslokale. Det sekundære areal er personalefaciliteter, gange, toiletter, garderober m.m.

De røde søjler i grafen viser, hvor meget plads, der er pr. elev, hvis kun det primære areal, tælles med. De blå søjler viser, hvor meget plads der i alt er pr. elev. Forskellen på de to søjler viser forholdsvis hvor meget sekundært areal, der er på skolen.

De funktioner, der ligger i det sekundære areal, er ofte helt nødvendige. På nogle af skolerne er arealet dog større, end det behøver at være, hvilket vidner om, at indretningen af skolen ikke er optimal. Der kan f.eks. være meget gangareal eller trapper.



2.1.4 Anvendelse - brugstid

Skala

Hvor mange timer bruges bygningen hver uge? Her tæller skole og SFO-tid, og timer hvori skole, eller noget af den, er lånt ud til en forening. Brugstiden er fordelt over årets 365 dage.

- 1: 10-16 timer pr. døgn hele ugen (op til 112 timer om ugen)
- 2: 8-10 timer pr. døgn hele ugen
- 3: 6-8 timer pr. døgn hele ugen
- 4: 4-6 timer pr. døgn hele ugen
- 5: mindre end 4 timer pr. døgn hele ugen (mindre end 28 timer i ugen)

Vurdering

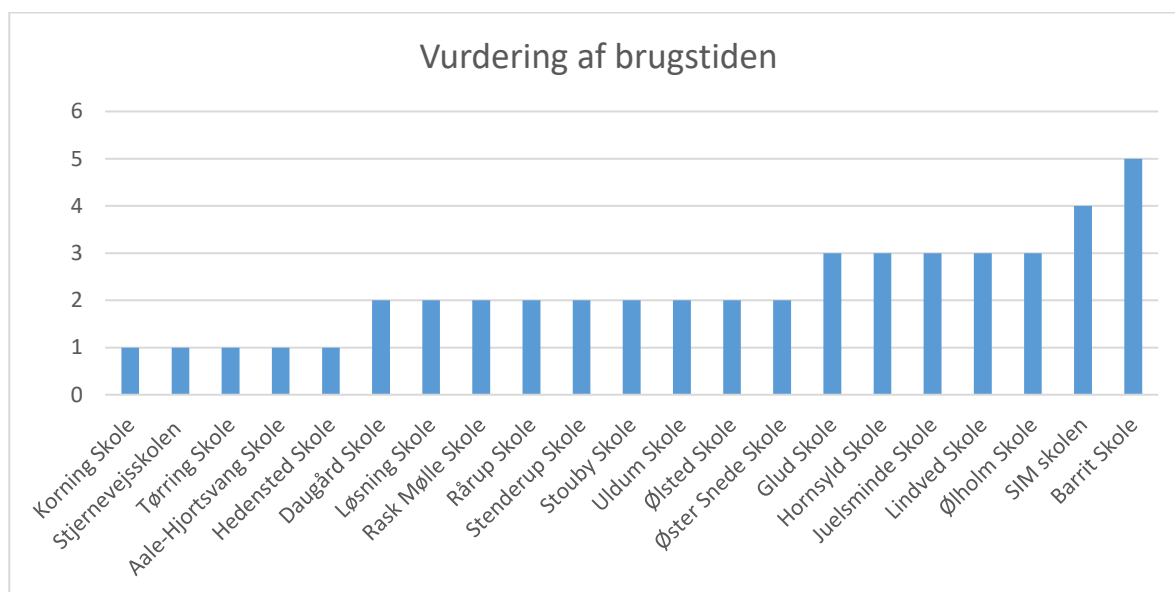
Skoletimer pr. uge er vurderet til det samme antal på alle skoler med SFO. På SIM skolen er tallet lidt mindre. Aktiviteter som forældremøder, og klassearrangementer er ikke talt med. De vurderes at have

nogenlunde samme niveau på alle skoler.

Den største forskel på brugstiden opstår, når lokaler lånes ud til fritidsbruger. Antallet af timer, hvori et eller flere af skolens lokaler er lånt ud, er opgivet af skolen personale.

De skoler, der har egen hal, har en del lånere heri, hvilket påvirker brugstiden i positiv retning. Det gælder Aale-Hjortsvang, Stenderup, Løsning, Ølsted og Øster Snede.

Rårup låner fast 4 lokaler ud til Juelsminde Husflid. Det er den forening, der tæller allermost i statistikken.



2.1.5 Funktionel kvalitet

Skala

Den funktionelle kvalitet bedømmes vha. en række spørgsmål (se bilag 1), hvorefter bygningerne bedømmes efter flg. skala:

- 1: perfekt indrettet og kvalitet til formålet
- 2: egnet, men med mindre mangler og ulemper
- 3: egnet, men med store mangler og ulemper
- 4: uegnet, men kan anvendes til formålet
- 5: uegnet, kan ikke anvendes til formålet

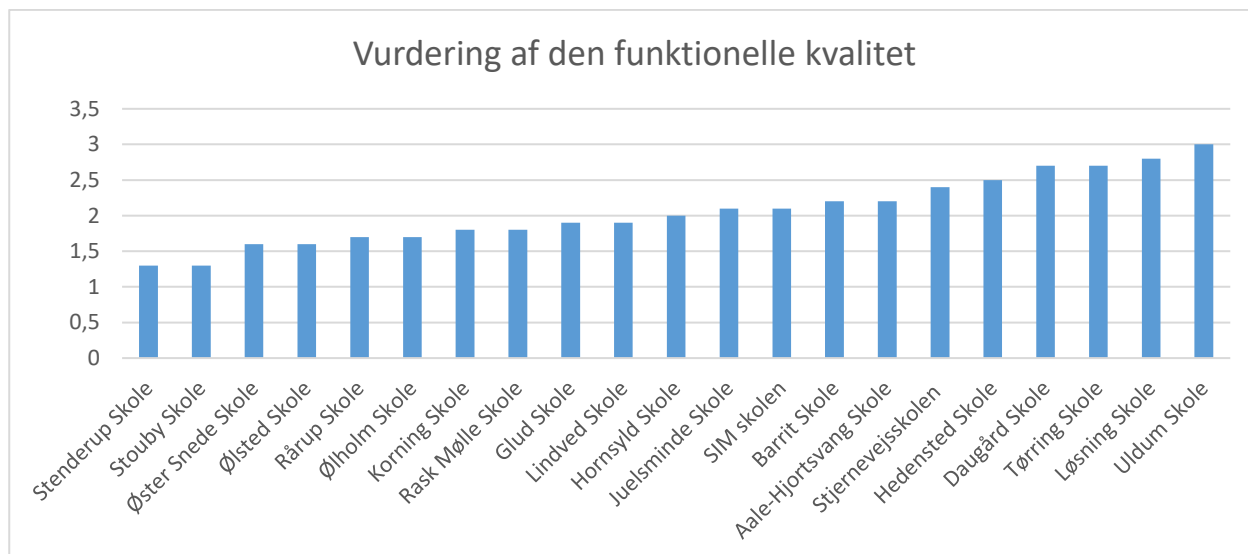
Vurdering

Indretning, udearealer og indeklime tæller lige meget i den samlede bedømmelse. Vurdering af de 3 overordnede parametre er subjektiv, og tager afsæt i et besøg på stedet og en samtale med skolens personale.

De 5 skoler, der er mest udfordret på indretning, er: Tørring, Uldum, Barrit, Hedensted og Stjernevejsskole.

De 5 skoler, der er mest udfordret på udearealer, er: Tørring, Juelsminde, Hedensted, Løsning og SIM skole.

De 5 skoler, der er mest udfordret på indeklime, er: Glud, Daugaard, Stjernevejen, Løsning og Korning.



2.2 Det strategiske fokus for skolerne

Med afsæt i målene i Kloge m² (se side 4), skal denne strategi belyse de udfordringer, som Hedensted Kommune står overfor, når vi kigger på skolernes bygningsmasse. Det handler således ikke om selve funktionen at bedrive skole, men om bygningernes tilstand og den tilhørende økonomi.

De sidste mange år er der blevet lavet udvendig bygningsvedligehold fra centralt hold. Det betyder, at den økonomi, der har været til rådighed, er blevet prioriteret på de ejendomme, der har trængt allermost på tværs af kerneområder, og ofte har behovet været akut. Bygningerne er derfor generelt ikke defekte, men der har ikke været økonomi til at opretholde den bygningsmæssige værdi. Skolerne bruges af mange mennesker hver dag, og med en økonomi, der kun tager hånd om de allermost nødvendige opgaver, vil bygningernes værdi falde. Med tiden bliver det mere og mere omkostningstungt at bevare dem på et funktionsdygtigt niveau.

Bygningsanalysen viser, at kommunes skoler ikke er decideret til fare for sikkerhed og sundhed, men tilstanden på flere skoler kræver opmærksomhed og ekstra ressourcer for at genoprette dem til et acceptabelt niveau. Af figur 2 fremgår det, at hele 35.922 m² placeres på grænsen for, hvor bygningerne begynder at nødvendiggøre genoprettende vedligehold. Det drejer sig bl.a. om Ølsted Skole, Tørring Skole, Stouby Skole, Rårup Skole, Korning Skole, Hornsyld Skole og Barrit Skole. Der vil være forskel på udgifterne for at løfte disse arealer over efterslæbsgrænsen, da tilstanden nogle steder kræver indvendig vedligehold, mens tilstanden på andre skoler kræver udvendig og ofte mere omkostningstungt vedligehold. Endvidere vurderes det i analysen, at Stjernevejsskolen, Løsning Skole og Glud Skole ligger mellem niveau 3 og 4. Disse arealer er i gennemsnit ca. 4 gange så dyre at genoprette og løfte over efterslæbsgrænsen, som de arealer der ligger over niveau 3. Yderligere er arealerne på Daugård Skole i en sådan stand, at det vil være 5-6 gange dyrere at genoprette. Derfor skal ejendomsmassen tilpasses, så der er ressourcer nok til at vedligeholde de m², vi har.

Kommunen skal råde over den rette bygningsmasse, i den rette vedligeholdelsesmæssige tilstand og på de rette geografiske steder, så bygningsmassen kan understøtte kommunens behov. Som en del af målsætning

for kloge m² skal bygningsmassen bidrage til at understøtte bosætningsstrategien og tilpasses den demografiske udvikling: 'Ikke for meget – ikke for lidt'.

Langt de fleste skoler i kommunen har rigtig god plads pr. elev, og det vil stige i de kommende år. Iflg. "Skoleprognosen for 2021-28" falder elevtallet i kommunen med 553 hen over de 7 år, som prognosen dækker. Faldet sker ikke jævnt, men fordeler sig med den største stigning på Hedensted skole med 40 elever til det største fald på Stjernevejens skole med 120 elever. Det betyder, at mens nogle skoler får mere – og for meget - plads, kommer andre skoler til at mangle plads. Nedenfor ses en tabel over skolernes areal pr. elev i 2028, og til sammenligning det aktuelle areal pr. elev.

Skolenavn	M ² pr. elev i 2020	M ² pr. elev i 2028
Rårup Skole	59,8 m ²	63,2 m ²
Stouby Skole	34,3 m ²	42,0 m ²
Korning Skole	39,7 m ²	38,5 m ²
Barrit Skole	32,8 m ²	38,1 m ²
Øster Snede Skole	29,4 m ²	36,3 m ²
Aale-Hjortsvang Skole	39,7 m ²	34,2 m ²
Glud Skole	35,1 m ²	32,8 m ²
Hornsyld Skole	30,7 m ²	30,5 m ²
Daugård Skole	28,9 m ²	29,7 m ²
Ølsted Skole	37,0 m ²	29,7 m ²
Stenderup Skole	21,7 m ²	28,4 m ²
Ølholm Skole	25,3 m ²	26,7 m ²
Uldum Skole	18,3 m ²	26,6 m ²
Juelsminde skole	19,8 m ²	24,8 m ²
Rask Mølle Skole	22,3 m ²	24,3 m ²
Løsning Skole	21,2 m ²	22,7 m ²
Stjernevejsskolen	14,8 m ²	19,7 m ²
Tørring Skole	17,8 m ²	17,1 m ²
Lindved Skole	12,8 m ²	14,4 m ²
SIM skolen	11,6 m ²	13,4 m ²
Hedensted Skole	13,3 m ²	12,7 m ²

Den stiplede linje illustrerer hvilke skoler, som har mere eller mindre end 20 m² pr. elev i 2028. Betragtningen på de 20 m² pr. elev bygger på et gennemsnit i inspirationsmateriale fra andre kommuner. På de skoler, hvor der over de næste år bliver mere – og for meget plads – er der flere muligheder.

Den del, der ikke anvendes, kan nedrives, eller der kan etableres et bygningsfællesskab med andre kommunale funktioner. Det vil f.eks. være muligt at flytte en skole ind på en anden skole, at flytte en børnehave eller en stordagpleje ind på skolen eller evt. flytte administrative arbejdspladser ind. Det

handler altså ikke om, hvorvidt funktion skal blive i området, men om det nødvendigvis er i samme bygning, eller om flere kommunale funktioner kan få hjem under samme tag.

Hvorvidt den enkelte ejendom skal følge den ene eller anden retning, må bero på en vurdering af bygningernes beskaffenhed. Er den stadig værd at holde i drift og vedligeholde? Det er derfor vigtigt, at hver enkelt tilfælde bedømmes individuelt.

For at sikre en optimal tilpasning af bygningsmassen skal der udarbejdes strategiske 10 års planer for alle skoler, hvori der også tages hensyn til demografi og prognoser. Det vil give kommunen et solidt afsæt til at planlægge de nødvendige ændringer, således at kommunens bygninger kan understøtte behovet, både lokalt og kommunalt.

Alt i alt skal bygningsmassen justeres, således at Hedensted Kommune bevæger sig mod målene i Kloge m², for at få mere ud af både bygninger og den tilhørende økonomi.

3.0 Dagtilbud

3.1 Sammenfatning af analysen for dagtilbuddene

Grafen herunder viser vurderingen af børnehaverne ud fra de fem parametre – total udgift pr. m², bygningsmæssig tilstand, funktionel kvalitet, bruger anvendelse og arealudnyttelse. Hver parameter er behandlet for sig i rapportens nedenstående afsnit.

Karakteren 1 er bedst, og 5 er dårligst. Analysen viser med andre ord, at Aale-Hjortsvang Børneby klarer sig bedst og at Børnekæret mest udfordret.

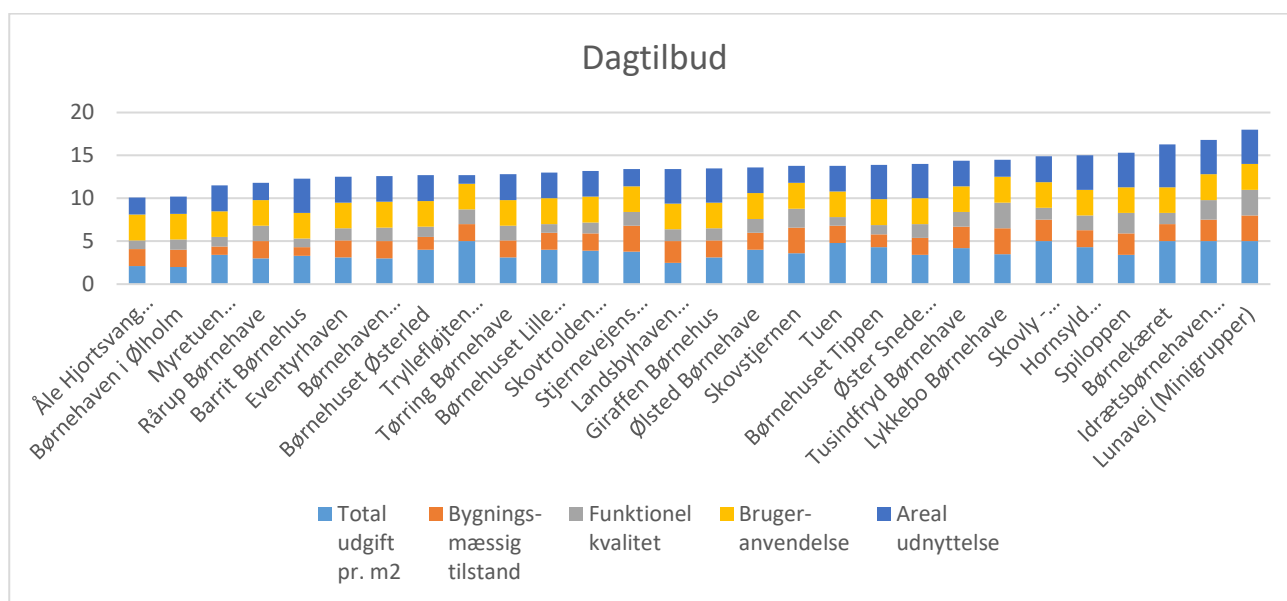
Mange dagtilbud er har høje udgifter pr. m² til deres bygninger. Ift. skolerne er dagtilbuddene meget små, og har ganske få m² at fordele deres udgifter over. Flere af deres udgifter til service vil være det samme uanset bygningens størrelse, hvilket er en belastning. Børnekæret i Uldum har desuden et lejemål, som påvirker deres økonomi.

Den bygningsmæssige tilstand på dagtilbuddene ligger generelt på et middel niveau, hvor der ikke decideret er defekter og fare for sikkerhed og sundhed, men mange steder fremstår de meget slidte og utidssvarende, og med skader. Ca. 20% af arealet på skoler og dagtilbud kræver ekstra ressourcer grundet manglende vedligehold. Niveauet for indvendige vedligehold er meget forskelligt, og prioriteres meget forskelligt. Der er desuden stor forskel på, hvor meget praktisk hjælp de kan trække på f.eks. i form af en pedel fra skolen.

Den funktionelle kvalitet af dagtilbuddene ligger generelt godt. Indretningen af dagtilbud har ikke ændret sig meget over årene, så de gamle dagtilbud får stadig en forholdsvis god bedømmelse på funktionalitet. Dem, der får den dårligste bedømmelse på den funktionelle kvalitet, er ofte i 2 etager eller har et dårligere indeklima.

Brugeranvendelsen er ens i alle dagtilbud. De har åbent i den samme periode, og har stort set ingen brugere udefra.

I løbet af året svinger det meget, hvor mange børn der er i dagtilbuddene, så der kan være rigtig fin plads en del af året, og modsat i en anden del.



3.1.1 Økonomi

Skala

Den samlede økonomi for driften af bygningen er opgjort for hvert enkelt sted.

Beløbet for hver enkel ejendom indeholder forbrug af el, vand og varme, forsikringer, inventar, pedelløn, indvendig bygningsvedligehold, drift af grønne arealer, alarmer, evt. leje. Udvendig bygningsvedligehold er ikke indregnet, da projekterne er på forskellige ejendomme fra år til år.

Økonomien er ikke sammenlignelig med de byggetekniske nøgletal, som er nævnt på side 4.

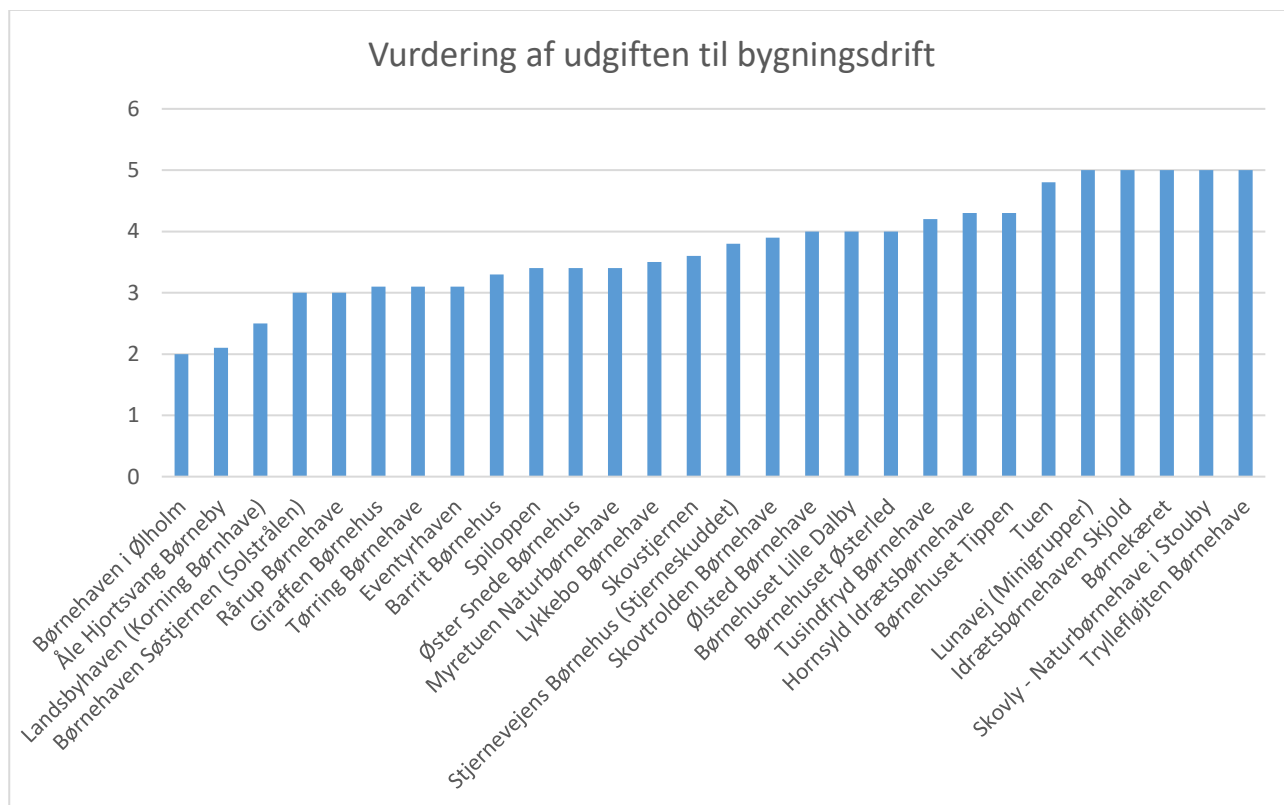
1. 200 kr./m² eller derunder
2. 400 kr./m²
3. 600 kr./m²
4. 800 kr./m²
5. 1.000 kr./m² eller derover

Vurdering

Økonomien er et gennemsnit at dagtilbuddenes forbrug i 2018 og 2019.

Børnekærets økonomi dækker over både det ejede og lejede areal, som børnehaven råder over.

Dagtilbuddene i Korning, Ølholm og Aale-Hjortsvang deler økonomi med skolen, og ligger derfor pænt i bedømmelsen.



3.1.2 Bygningens tilstand

Skala

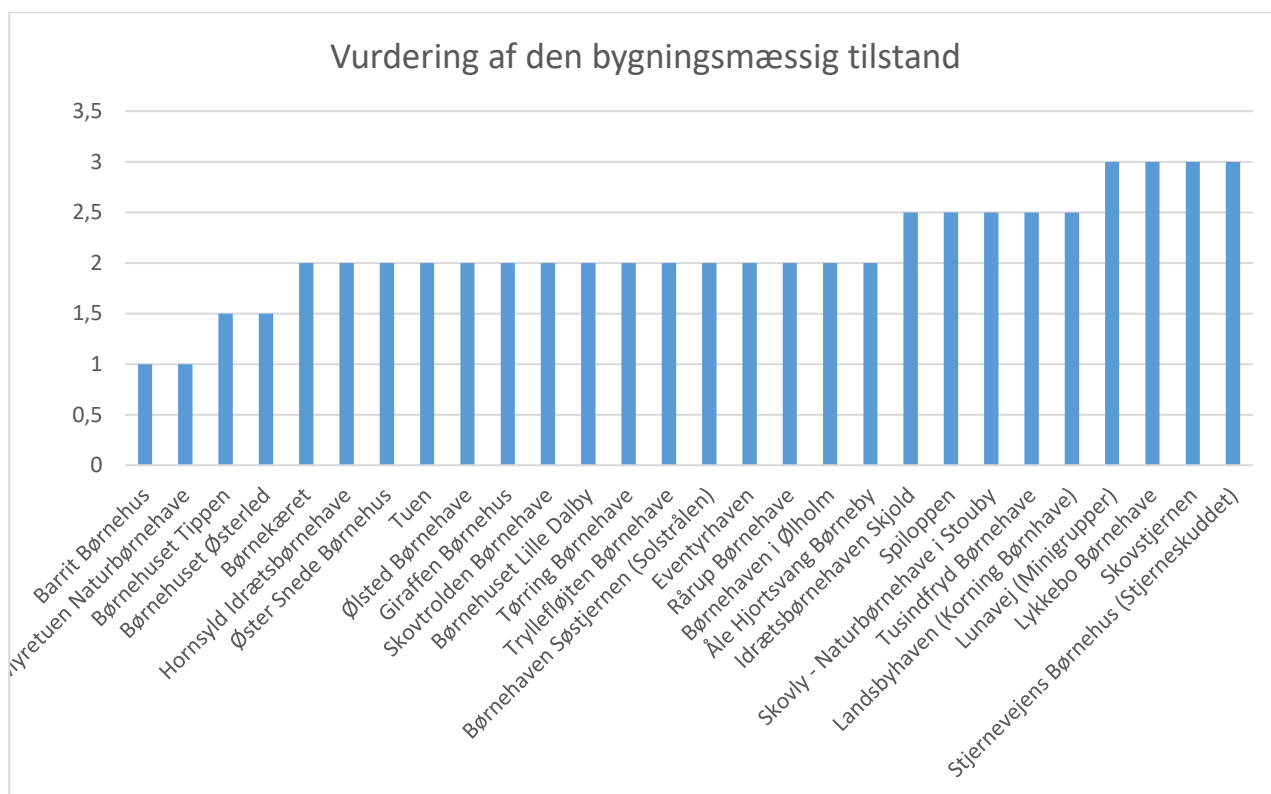
Bygningerne er gennemgået vurderet både ud- og indvendig ud fra nedenstående skala:

- 1: Nybygget
- 2: Slidt
- 3: Skader
- 4: Defekt
- 5: Sikkerhed- og sundhedsrisiko

Vurdering

I lighed med skolerne er mange af dagtilbuddene meget slidte indvendigt. De trænger især til nye gulve og malerbehandling af vægge og træværk. En ny dør og et nyt loft er tiltrængt lidt færre steder. Der er ikke observeret risiko for sikkerheden nogen steder.

Lykkebo, Stjernevejens Børnehus, Skovstjernen er blandt de mest slidte dagtilbud. Myretuen, Østerled, Tippen og Barrit er hjulpet af at være forholdsvis nybyggede.



Eksempler på meget slidte overflader:



3.1.3 Arealudnyttelse

Skala

Det samlede areal og det primære areal pr. barn er beregnet.

- 1: 0-6 m² pr. barn
- 2: 6-9 m² pr. barn
- 3: 9-12 m² pr. barn
- 4: 12-15 m² pr. barn
- 5: 15 m² pr. barn eller derover

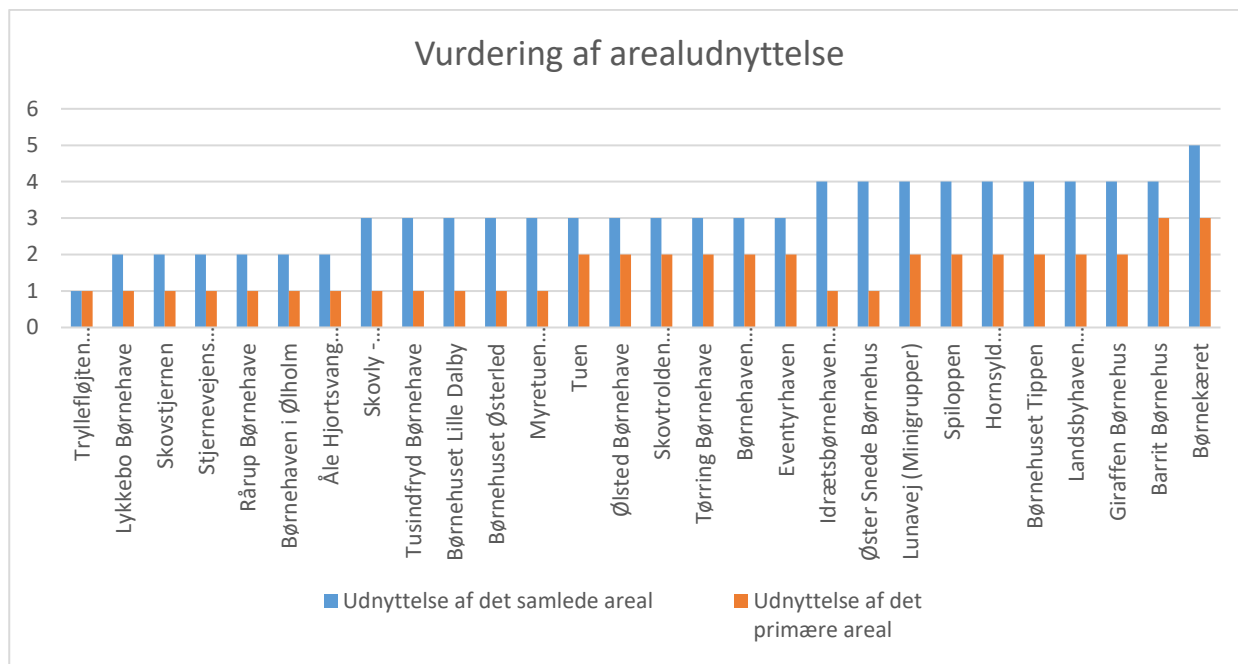
Vurdering

Det primære areal er alene det areal, børnene har som opholdsareal, som f.eks. grupperum, legerum, puderum. Det sekundære areal er personalefaciliteter, gange, toiletter, garderober m.m.

De røde søjler i grafen viser, hvor meget plads der er pr. barn, hvis kun det primære areal tælles med. De blå søjler viser, hvor meget plads der i alt er pr. barn. Forskellen på de to søjler viser forholdsvist, hvor meget sekundært areal der er i børnehaven.

De funktioner, der ligger i det sekundære areal, er ofte helt nødvendige. I nogle af dagtilbuddene er arealet dog større, end det behøver at være, hvilket vidner om, at indretningen af børnehaven ikke er optimal. Der kan f.eks. være meget gangareal eller trapper.

Antallet af vuggestue- og børnehavebørn er et gennemsnit af det antal børn, den enkelte institution har haft i 2019. De er her indregnet på lige vilkår. Når der bygges nyt indregnes der dog mere plads til de mindste, da vuggestuebørnene skal have 3 m²/barn, og børnehavebørnene skal have 2 m² pr. barn (jf. BR18).



3.1.4 Anvendelse – brugstid

Skala

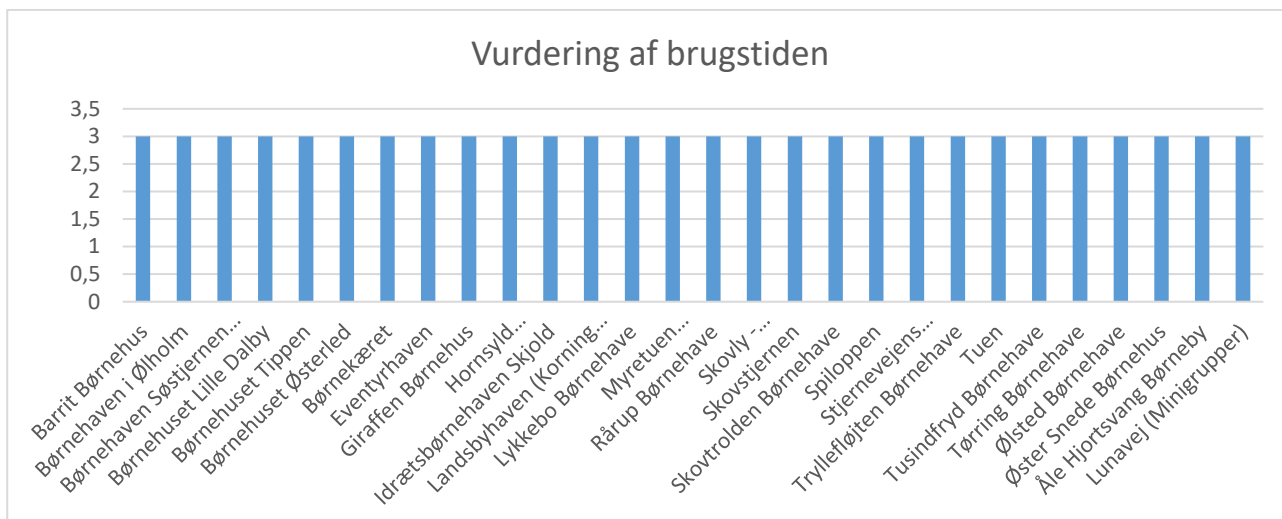
Hvor mange timer bruges bygningen hver uge? Her tæller den tid, børnehaven har åbent, eller den tid, hvor noget af børnehaven er lånt ud til en forening. Brugstiden er fordelt over årets 365 dage.

- 1: 10-16 timer pr. døgn hele ugen (op til 112 timer om ugen)
- 2: 8-10 timer pr. døgn hele ugen
- 3: 6-8 timer pr. døgn hele ugen
- 4: 4-6 timer pr. døgn hele ugen
- 5: mindre end 4 timer pr. døgn hele ugen (mindre end 28 timer i ugen)

Vurdering

Dagtilbuddenes åbningstider er næsten ens, og de har stort set ingen fritidsbrugere. De dagtilbud, der har den længste brugstid, skal låne lokaler ud til andre brugere 240 timer pr. år for at komme et niveau ned på skalaen.

Der lånes lokaler ud til nogle få møder hvert år, men det er ikke noget, der kan ses i statistikken. De små møbler og indretning inviterer ikke til brug for voksne ret ofte og ret længe.



3.1.5 Funktionel kvalitet

Skala

Den funktionelle kvalitet bedømmes vha. en række spørgsmål (se bilag 1), hvorefter bygningerne bedømmes efter flg. skala:

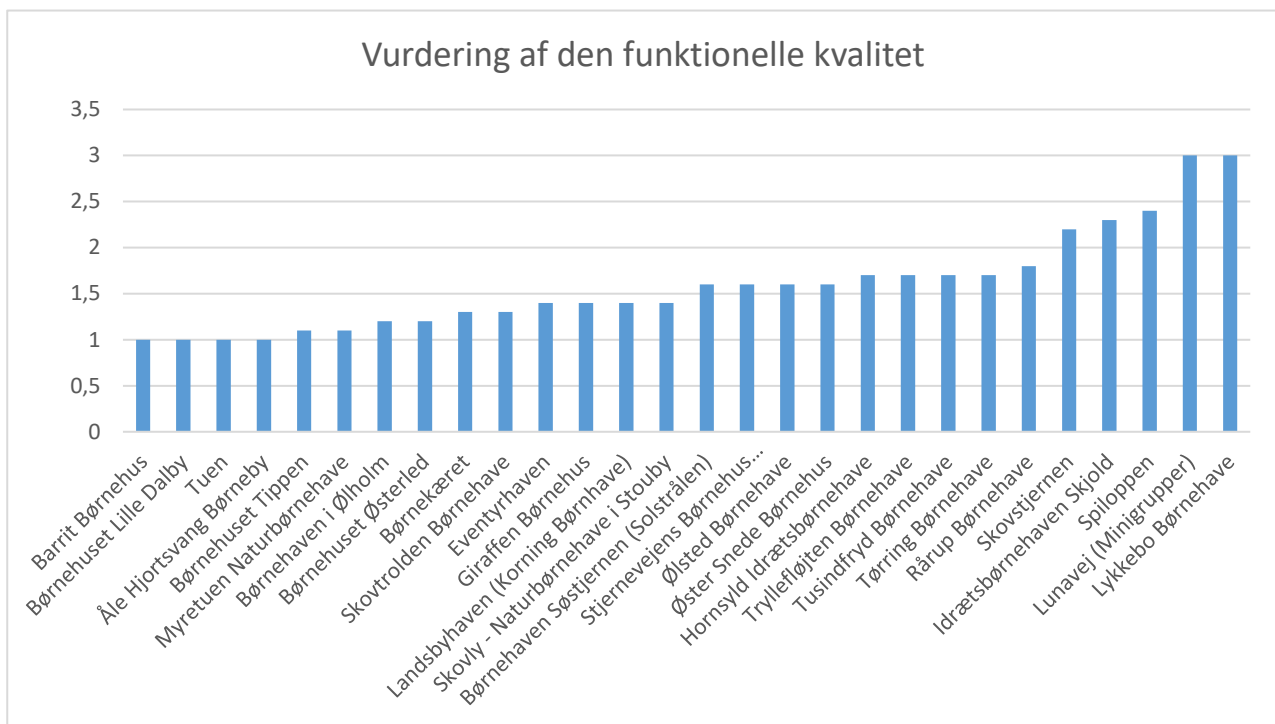
- 1: perfekt indrettet og kvalitet til formålet
- 2: egnet, men med mindre mangler og ulemper
- 3: egnet, men med store mangler og ulemper
- 4: uegnet, men kan anvendes til formålet
- 5: uegnet, kan ikke anvendes til formålet

Vurdering

Indretning, udearealer og indeklime tæller lige meget i den samlede bedømmelse. Vurdering af de 3 overordnede parametre er subjektiv, og tager afsæt i et besøg på stedet og en samtale med institutionens personale.

- De institutioner, der er mest udfordret på indretningen, er: Lunavej (Minigrupperne), Lykkebo, Tryllefløjten, Skovstjernen og Rårup Børnehavn.
- De institutioner, der er mest udfordret på udearealer, er: Spiloppen, Lykkebo, Idrætsbørnehaven Skjold og Stjerneskuddet.
- De institutioner, der er mest udfordret på indeklime, er: Lunavej (Minigrupperne), Lykkebo, Skovstjernen og Spiloppen.

De mest udfordrede institutioner ligger alle i gamle bygninger, der ikke er optimale som dagtilbud. Både indretning og indeklime er påvirket af bygningernes alder og vedligeholdelsesniveau, og vil være dyre at rette op til et acceptabelt niveau. Det vil desuden blive svært at nå det samme niveau, som nye dagtilbud er på.



3.2 Det strategiske fokus for dagtilbuddene

Dagtilbuddenes behov for plads svinger hen over året, alt efter hvornår de største børn starter i skole. I langt de fleste dagtilbud er der dog plads til at være fleksibel, således at de udsving i børnetallet, som må være i alle områder, kan optages. Enkelte steder, som f.eks. i Hedensted, er tilflytningen af nye familier dog så stor, at en ny institution er nødvendig.

Bygningsanalysen viser, at der i Hedensted er et par gamle dagtilbud, som ikke fungerer optimalt, og heller ikke bygningsmæssigt er i god stand. Det afføder et behov for en helhedsbetragtning på områdets dagtilbud og en vurdering af, hvordan vi bedst muligt og mest økonomisk på længere sigt får dækket det samlede pladsbehov. I en sådan proces kan dagtilbud tænkes ind i bygningsfællesskaber, hvis der i byen/landsbyen findes andre enheder, som kan samles for at forbedre og begrænse bygningsmassen ud fra principperne i kloge m².

Da vi endnu ikke har en prognose for dagtilbud, som vi har på skoleområdet, læner vi os op ad udviklingen af børnetal i de forskellige distrikter. Tabellen nedenfor viser det stigende eller faldende børnetal i alderen 3 – 6 år i kommunens forskellige distrikter.

Distrikter	Dagtilbud	Forandringen i antallet af børn i alderen 3 – 6 år fra 2020 – 2027	Procentvis forandring i børnetallet på 3 – 6 årige fra 2020 – 2027
Barrit	Barrit Børnehus	▲ 24	▲ 46,8%
Daugård	Tryllefløjten Vejlefjord Børnehave (Privat)	▲ 5	▲ 7,4%
Glud	Giraffen	▲ 11	▲ 18,6%
Hedensted	Østerled Spilloppen Lykkebo Lille Dalby	▲ 52	▲ 16,3%
Hornsyld	Hornsyld Idrætsbørnehus	▲ 20	▲ 33,7%
Juelsminde	Tusindfryd Tuen	▲ 6	▲ 4,0%
Korning	Landsbyhaven	▲ 7	▲ 36,5%
Langskov	Ølholm Børnehave	▼ 2	▼ 3,3%
Lindved	Eventyrhaven	▼ 19	▼ 19,5%
Løsning	Tippen Tippen Minigr.	▲ 12	▲ 7,5%
Rask Mølle	Skovstjernen Søstjernen	0	0%
Rårup	Rårup Børnehus Skjold idrætsbørnehave	▲ 4	▲ 4,7%
Stenderup	Skovtrolden	▼ 9	▼ 11,4%
Stjernevejen	Stjerneskuddet Luna (Minigruppe) Solsikken (privat)	0	0%
Stouby	Den integrerede institution Skovly	▲ 10	▲ 13,6%
Tørring	Tørring Børnehave Myretuen	▲ 26	▲ 18,1%
Uldum	Børnekæret	▼ 1	▼ 1,3%
Ølsted	Ølsted Børnehave	▼ 10	▼ 15,8%
Øster Snede	Øster Snede Børnehus Bøgehaven (privat)	▼ 5	▼ 5,0%
Aale	Aale Hjortsvang Børneby	▲ 12	▲ 17,7%

Tabellen viser, at Hedensted har den største stigning i antallet af 3 – 6 årige, mens Barrit har den største procentvise stigning. Modsat har Lindved det størst fald i 3 – 6 årige børn i distriktet. Området for dagtilbud er dog komplekst, og der forekommer udsving i plads hen over året, når de store børn stater i skole og ny børn kommer til løbende. Med den demografiske udvikling i børnetallet har pladsanvisning en stor opgave i at fordele pladserne. En 10 års plan for alle kommunens områder vil derfor kunne give et bedre grundlag for at arbejde hen mod bedre bygninger, som opfylder dagligdagens behov på den mest økonomiske og driftssikre måde.

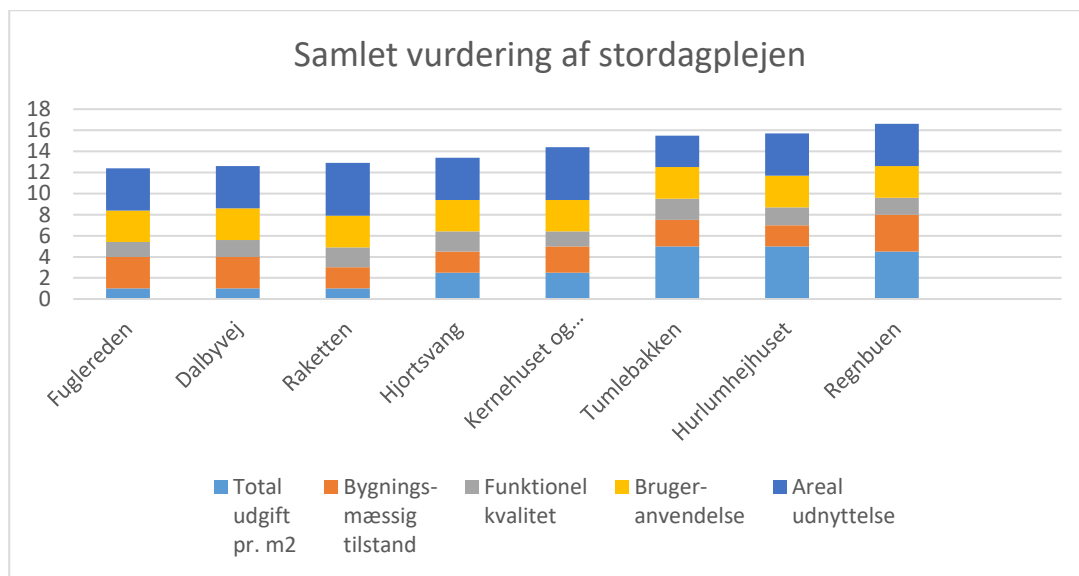
4.0 Stordagplejen

4.1 Sammenfatning af analysen på stordagplejen

Grafen herunder viser vurderingen af stordagplejerne ud fra de fem parametre – total udgift pr. m², bygningsmæssig tilstand, funktionel kvalitet, bruger anvendelse og arealudnyttelse. Hver parameter er behandlet for sig i rapportens nedenstående afsnit.

Karakteren 1 er bedst, og 5 er dårligst. Analysen viser med andre ord, at Stordagplejen Fuglereden klarer sig bedst, og at Stordagplejen Regnbuen er mest udfordret.

Den helt store forskel er økonomien.



4.1.1 Økonomi

Skala

Stordagplejens udgifter til bygningsdrift er et gennemsnit af forbruget i 2018 og 2019, og fordelt på bygningernes areal. Beløbet for hver enkel ejendom indeholder forbrug af el, vand og varme, forsikringer, inventar, pedelløn, indvendig bygningsvedligehold, drift af grønne arealer, alarmer og evt. leje.

Udvendig bygningsvedligehold er indregnet med et gennemsnitsbeløb, da projekterne er på forskellige ejendomme fra år til år.

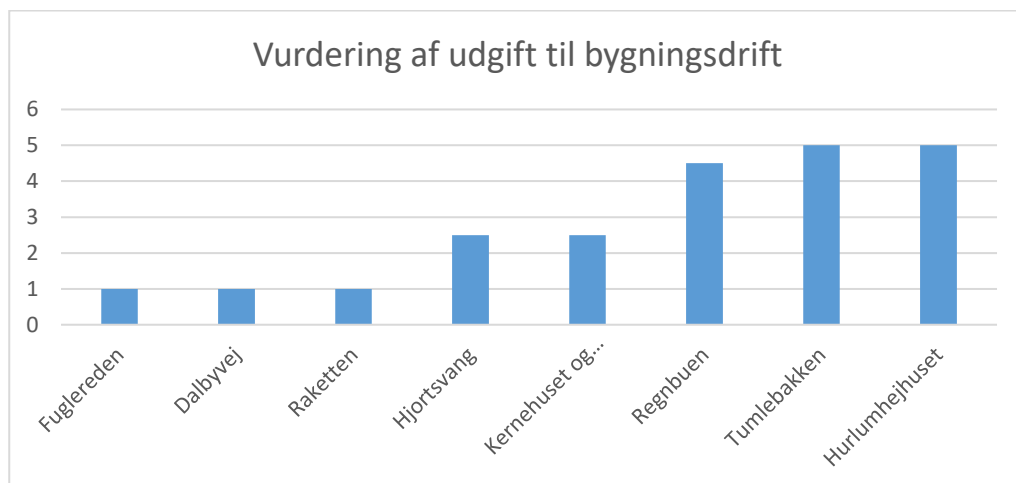
Økonomien er ikke sammenlignelig med de byggetekniske nøgletal, som er nævnt på side 4.

De er vurderet efter nedenstående skala, som er magen til dagtilbuddenes:

1. 200 kr./m² eller derunder
2. 400 kr./m²
3. 600 kr./m²
4. 800 kr./m²
5. 1.000 kr./m² eller derover

Vurdering

Stordagplejernes økonomi dækker over nogle meget forskellige vilkår. Hurlumhejhuset er i den periode, som analysen dækker, flyttet i andre lokaler, hvilket kan ses i deres forbrug. Tumlebakken og Fuglereden er begge lejede bygninger. Samlet set er økonomien til stordagplejerne dog begrænset. Til sammenligning har en skole med det samme antal børn ikke et højere budget, end stordagplejerne har til sammen.



4.1.2 Bygningens tilstand

Skala

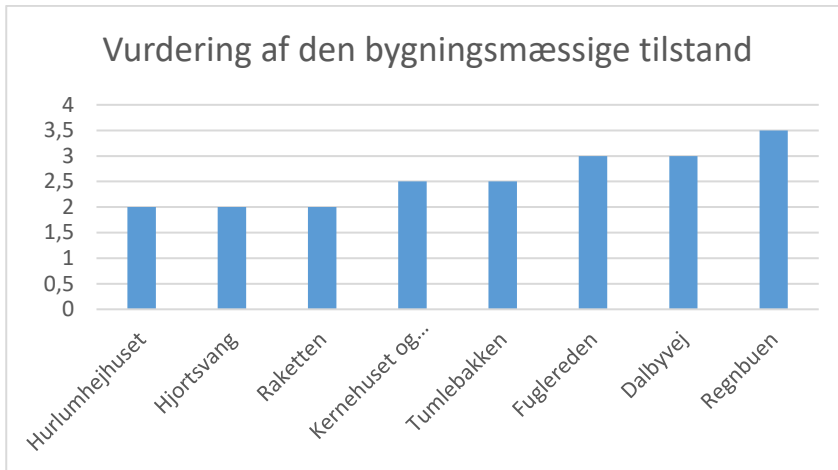
Bygningerne er vurderet både ud- og indvendig ud fra nedenstående skala:

- 1: Nybygget
- 2: Slidt
- 3: Skader
- 4: Defekt
- 5: Sikkerhed- og sundhedsrisiko

Vurdering

Stordagplejen Fuglereden og Tumlebakken er lejede bygninger, hvor kommunen ikke står for den udvendige bygningsvedligehold, men kun den indvendige. De øvrige stordagplejer er ejede bygninger, hvor kommunen står for alt vedligehold.

Flere af stordagplejerne har til huse i pavilloner. Den ene – Regnbuen – er i en gammel pavillon, som blev flytte dertil fra en af kommunens skoler. Pavilloner kan være en god og fleksibel løsning, men levetiden er typisk kortere end en "rigtig" bygning.



4.1.3 Arealudnyttelse

Skala

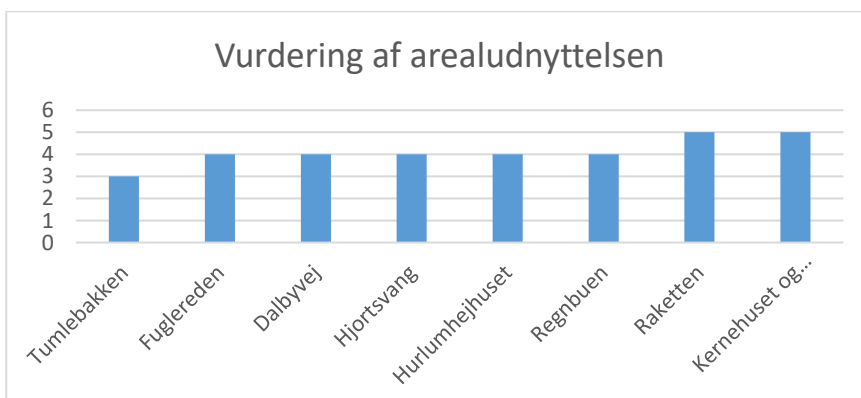
Det samlede areal pr. barn er beregnet.

- 1: 0-6 m² pr. barn
- 2: 6-9 m² pr. barn
- 3: 9-12 m² pr. barn
- 4: 12-15 m² pr. barn
- 5: 15 m² pr. barn eller derover

Vurdering

Skalaen for vurdering af arealet for stordagplejerne er den samme, som dagtilbuddene er vurderet efter. Hvis de to bygningstyper sammenlignes, vil det være tydeligt, at stordagplejerne har et større arealforbrug pr. barn end dagtilbuddene. Her er det vigtigt at huske, at stordagplejerne alene huser den aldersgruppe, som svarer til vuggestuebørn, og at de gennemsnitligt skal have mere plads end et børnehavebarn.

Alle stordagplejer har 10 børn, og deres forskellige udformninger giver en differentieret arealudnyttelse. De er alle mindre bygninger i parcelhusstørrelse.



4.1.4 Anvendelse – brugstid

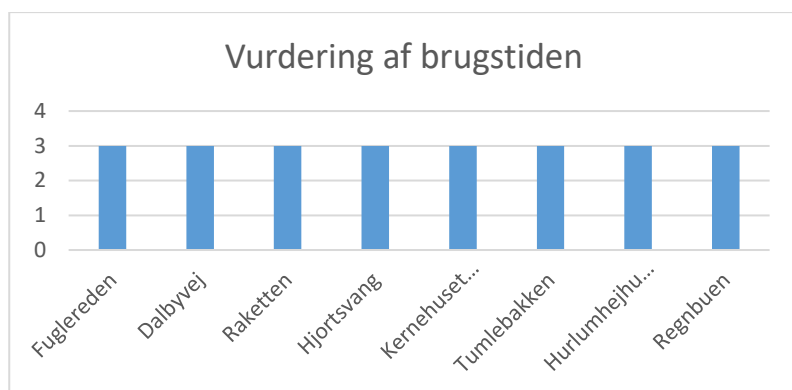
Skala

Hvor mange timer bruges bygningen hver uge? Her tæller den tid, stordagplejen har åbent. Brugstiden er fordelt over årets 365 dage.

- 1: 10-16 timer pr. døgn hele ugen (op til 112 timer om ugen)
- 2: 8-10 timer pr. døgn hele ugen
- 3: 6-8 timer pr. døgn hele ugen
- 4: 4-6 timer pr. døgn hele ugen
- 5: mindre end 4 timer pr. døgn hele ugen (mindre end 28 timer i ugen)

Vurdering

Stordagplejerne har åbent i næsten samme tidsrum. Det er som dagtilbuddene ikke lokaler, der deles med foreninger eller lignende, så derfor vil brugsmønstret være nogenlunde ens hos dem alle.



4.1.5 Funktionel kvalitet

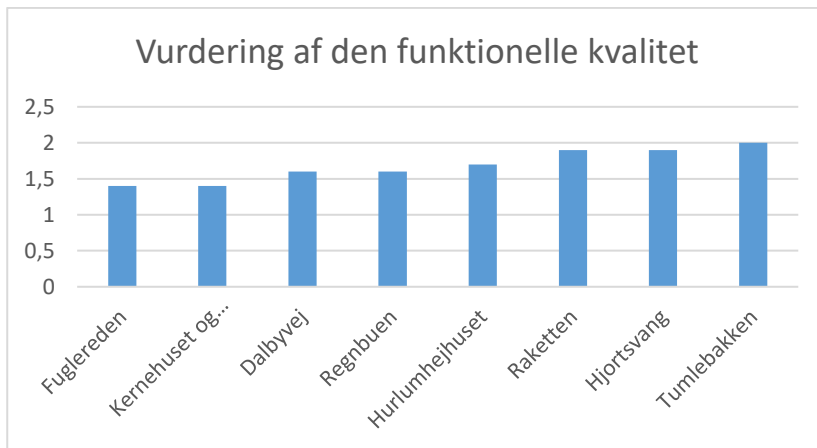
Skala

Den funktionelle kvalitet bedømmes vha. en række spørgsmål (se bilag 1), hvorefter bygningerne bedømmes efter flg. skala:

- 1: perfekt indrettet og kvalitet til formålet
- 2: egnet, men med mindre mangler og ulemper
- 3: egnet, men med store mangler og ulemper
- 4: uegnet, men kan anvendes til formålet
- 5: uegnet, kan ikke anvendes til formålet

Vurdering

Generelt fungerer stordagplejerne godt. Det, der udfordrer mest i bygningerne, er indeklimaet, hvor ventilation og varme har særlig stor betydning. Ingen af bygningerne er bygget som stordagpleje, og mangler flere steder f.eks. gulvvarme, hvor børnene kravler og leger.



4.2 Strategisk fokus for stordagplejerne

Stordagplejerne er et tilbud, som ligger sig mellem den traditionelle dagplejere og vuggestuen. Den er et godt supplement, da dagplejen er et svært område at lave præcise prognoser for.

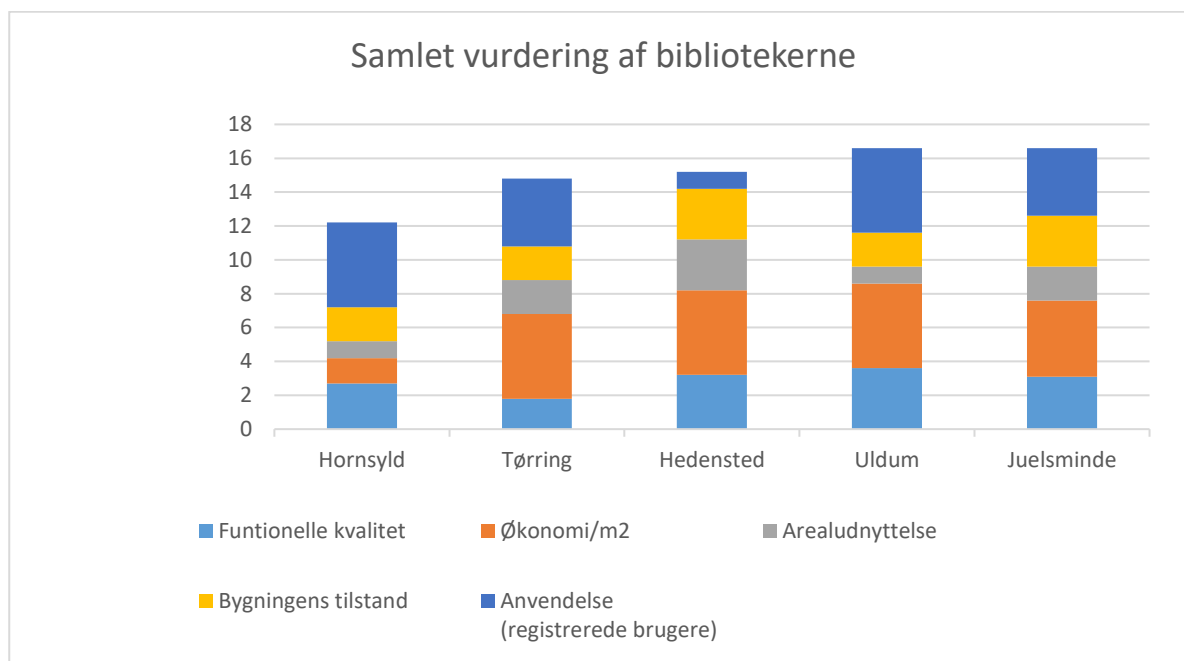
To af stordagplejerne har til huse i pavilloner med en midlertidig tilladelse – Ølholm til 2022 og Hurlumhejhuset til 2025. Det betyder, at der skal tages beslutninger for de to stordagplejer, inden de nævnte tilladelser rinder ud.

5.0 Biblioteker

5.1 Sammenfatning af analysen på bibliotekerne

Grafen herunder viser vurderingen af bibliotekerne ud fra de fem parametre – total udgift pr. m², bygningsmæssig tilstand, funktionel kvalitet, brugeranvendelse og arealudnyttelse. Hvert parameter er behandlet for sig i rapportens nedenstående afsnit.

Karakteren 1 er bedst, og 5 er dårligst. Overordnet set viser analysen med andre ord, at Hornsyld Bibliotek samlet set klarer sig bedst, og at Uldum Bibliotek og Juelsminde Bibliotek er mest udfordret, når bibliotekernes bygninger vurderes.



Hornsyld Bibliotek ser ud til at være den billigste at drive i forhold til de øvrige biblioteker og har en meget fin arealudnyttelse. Begge dele falder således ud, fordi biblioteket er placeret i et bygningsfællesskab med SIM-skolen, hvor de har mulighed for at gøre brug af fælles faciliteter, som f.eks. mødelokaler. Til gengæld ligger Hornsyld Bibliotek lavest sammen med Uldum Bibliotek, når bibliotekerne vurderes i forhold til antallet af registrerede brugere. Det betyder, at Hornsyld Bibliotek er et af de to biblioteker, som færrest af de registrerede brugere i kommunen anvender.

Juelsminde Bibliotek og Hedensted Bibliotek er mest kendetegnede ved, at de har til huse i ældre bygninger. Det kan både ses på, at bygningernes stand vurderes til at være i den dårligere ende, samt at bygningerne funktionelt set ikke er helt optimal. Til gengæld er der en meget høj anvendelse af Hedensted Bibliotek. Det betyder i analysen her, at Hedensted Bibliotek er det bibliotek i kommunen, der tiltrækker flest af de registrerede brugere både borgere i og uden for kommunen, mens Juelsminde Bibliotek, hvad angår antal registrerede brugere, ligger i den lavere ende. Vurderes der i stedet for på antal besøg og udlån, ligger Juelsminde i den høje ende blandt bibliotekerne og er kommunens anden bedst besøgte bibliotek.

Uldum Bibliotek har også til huse i en ældre bygning, men er i bygningsmæssig god stand og funktionelt godt udnyttet. Biblioteket ligger dog til gengæld lavest, hvad angår hvor mange borgere, der anvender biblioteket.

Tørring Bibliotek er forholdsvis nybygget og er dermed både i en bygningsmæssig god stand samt funktionelt velfungerende, fordi det fra starten er indrettet til at være bibliotek. Dog er det forholdsvis dyrt at drive særligt sammenlignet med, at biblioteket indgår i et bygningsfællesskab i Gudenåcenteret, hvor f.eks. mødelokaler og lokaler til arrangementer deles med de øvrige parter i bygningen. Også hvad angår antal registrerede brugere, der benytter Tørring Bibliotek, ligger biblioteket i den lavere ende.

Vurderingen af bibliotekerne dækker desuden over, at bibliotekernes bygninger har forskellige funktioner. Tørring Bibliotek rummer f.eks. sammen med arbejdspladserne også magasinet for Hedensted Bibliotek. Det vil derfor blive medregnet som en del af det sekundære areal i Tørring og dermed trække ned i vurderingen af arealudnyttelsen her.

På samme måde er medarbejdernes arbejdsstationer og personalerum samlet på bibliotekerne i Tørring, Juelsminde og særligt i Hedensted. De medarbejdere, der har timer på bibliotekerne i Hornsyld og Uldum, benytter altså det sekundære areal på de øvrige biblioteker, fordi bibliotekerne i Hornsyld og Uldum i højere grad er betjeningssteder. For bibliotekerne i Tørring, Juelsminde og Hedensted betyder det dermed, at de bliver vurderet til en dårligere arealudnyttelse, fordi de også rummer f.eks. skriveborde til medarbejdere i Hornsyld og Uldum. Bibliotekerne her står modsat til en god arealudnyttelse, fordi de stort set kun har primær areal, der henvender sig til borgere. Når medarbejdernes arbejdsstationer er samlet på færre biblioteker, er det for at sikre et fagligt miljø og faglig udvikling samt større samarbejde mellem de enkelte medarbejdere og biblioteker.

5.1.1 Økonomi

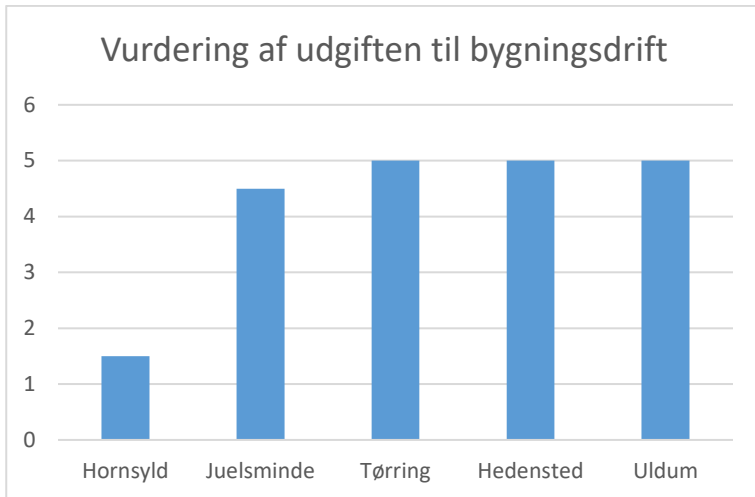
Skala

Den samlede økonomi for driften af bygningen er opgjort for hvert bibliotek, og er et gennemsnit af forbruget for 2018 og 2019. Forbruget for hver enkel ejendom indeholder forbrug af el, vand og varme, forsikringer, inventar, pedelløn, indvendig bygningsvedligehold, drift af grønne arealer, alarmer, evt. leje. Udvendig bygningsvedligehold er ikke indregnet, da projekterne er på forskellige ejendomme fra år til år. Økonomien er ikke sammenlignelig med de byggetekniske nøgletal, som er nævnt på side 4.

- 1: 200 kr./m² eller derunder
- 2: 300 kr./m²
- 3: 400 kr./m²
- 4: 500 kr./m²
- 5: 600 kr./m² eller derover

Vurdering

Hornsyld Bibliotek afviger væsentlig fra de øvrige biblioteker, hvilket hænger sammen med bygningsfællesskabet med SIM-skolen og til dels Hornsyld Idrætscenter. Driften af biblioteket er dermed en lille del af bygningens samlede drift. Der kan dog være udgifter, som ikke er jævnt fordelt mellem skole og bibliotek, f.eks. udgør udgiften til rengøring en meget lille andel sammenlignet med de andre biblioteker og kan derfor være en fejlkilde. Der er desuden arealer, som de deler, hvor skolen som den største bruger betaler de fleste udgifter. I den anden ende af skalaen ligger Tørring Bibliotek, der også er en del af et bygningsfællesskab sammen med andre funktioner i Gudenåcenteret. Her er udgifterne på linje med de biblioteker, der ikke er en del af et bygningsfællesskab på trods af, at parterne f.eks. deles om lokaler til møder og arrangementer.



5.1.2 Bygningens tilstand

Skala

Bygningerne er vurderet ved visuel gennemgang både ud- og indvendig og er inddelt i følgende skala:

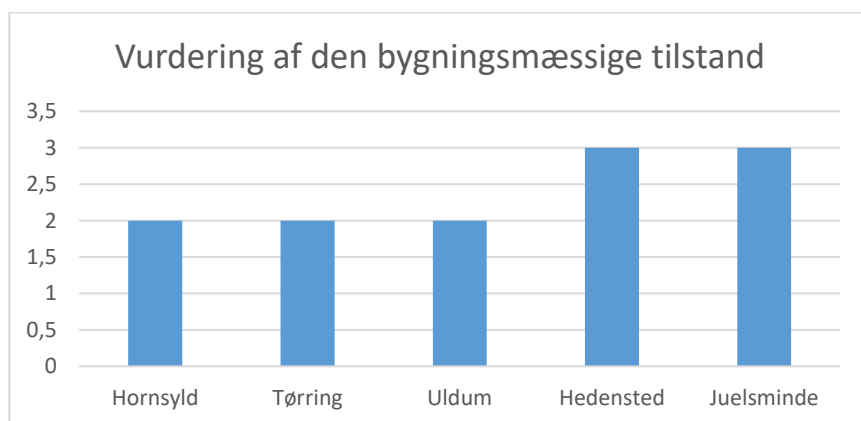
- 1: Nybygget
- 2: Slidt
- 3: Skader
- 4: Defekt
- 5: Sikkerhed- og sundhedsrisiko

Vurdering

Hedensted og Juelsminde biblioteker er begge ældre bygninger, som både udvendig og indvendig trænger til en opdatering. Bl.a. trænger vinduerne i Juelsminde til maling eller udskiftning, mange af gulvene er begge steder slidte og trænger til at blive udskiftet. Personaleområderne er nedprioriteret ift. de områder, hvor borgerne kommer, og her er en renovering tiltrængt flere steder.



Hornslyd og Tørring biblioteker er begge placeret i nyere bygninger på henholdsvis SIM-skolen og i Gudenåcentret, hvilket de tydeligt bærer positivt præg af. De er begge i lyse tidssvarende lokaler, som stadig ser pæne ud. Forebyggende vedligehold er nødvendig for at fastholde den standard.



5.1.3 Arealudnyttelse

Skala

Arealudnyttelsen er vurderet ud fra hvor stort et areal af bygningens samlede areal, der anvendes til det primære formål og er inddelt i følgende skala:

- 1: mere end 70%
- 2: 60-70%
- 3: 50-60%
- 4: 40-50%
- 5: mindre end 40%

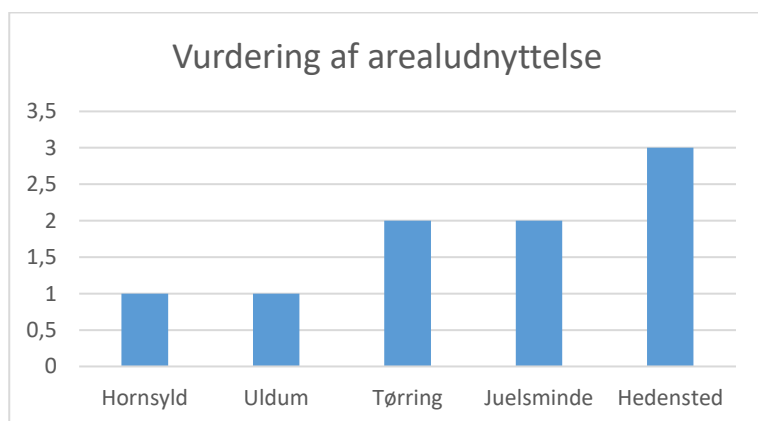
Vurdering

Grafen viser forholdet mellem det samlede areal og det primære areal. I det primære areal er indregnet områder, som er borgerrettede. Det vil sige lokaler, hvor materialerne står, områder for udlån og aflevering samt lokaler til afholdelse arrangementer. Bibliotekerne i Hornslyd og Uldum ligger bedst i vurderingen. Det er to meget kompakte biblioteker, hvor personalet ikke opholder sig fast, men kører til fra bibliotekerne i Juelsminde, Hedensted eller Tørring. Det betyder, at de sekundære arealer, hvor der er kontorer og andre personalefaciliteter, depoter m.m., belaster bedømmelsen af de store biblioteker dobbelt og dermed

væsentligt mere end de små. På Hedensted Bibliotek er der f.eks. flest arbejdspladser, mens Tørring Bibliotek rummer materialemagasin for Hedensted Bibliotek.

I Hornsyld kan biblioteket gøre brug af skolens mødelokaler og lignende, og derfor regnes det ikke med i bibliotekets sekundære areal. Tørring Bibliotek er nyere og indrettet til formålet. Der er dog en del sekundær areal, som er til brug for personale og en del depotplads. Mødelokaler og lignende deles med de øvrige funktioner i huset, og derfor regnes det heller ikke her med i bibliotekets sekundære areal.

Overordnet er bibliotekerne i Hedensted og Juelsminde ikke indrettet optimalt som bibliotek, men har flere etager og forholdsvis meget gang- og trappeareal. F.eks. ligger mødelokalet på Hedensted Bibliotek på 1. sal, og det betyder, at gangbesværede borgere ikke anvender mødelokalet. Omvendt er det ikke muligt at skære alle biblioteker ned på niveau med bibliotekerne i Uldum og Hornsyld, da flere af de sekundære funktioner er nødvendige for at få den samlede biblioteksfunktion i kommunen til at fungere. Samtidig er det også fornuftigt at samle nogle af de sekundære funktioner på færre steder i kommunen for derved at bruge pladsen bedst muligt.



5.1.4 Anvendelse – antal brugere

Skala

Anvendelsen er vurderet ud fra hvor stor en andel af det samlede antal registrerede brugere af bibliotekerne i hele kommunen, der anvender det enkelte bibliotek og er inddelt i følgende skala:

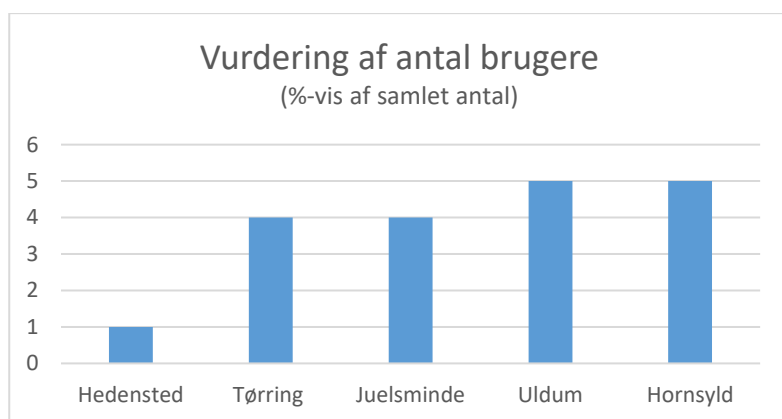
- 1: 40% og derover
- 2: 30-39,9%
- 3: 20-29,9%
- 4: 10-19,9%
- 5: 0-9,9%

Vurdering

Det er umuligt at vide, hvor længe en låner er på biblioteket, så derfor er antal registrerede brugere anvendt som målestok i stedet. De registrerede brugere er borgere, der har registreret sig med sundhedskort på bibliotekerne og er både borgere fra Hedensted kommune og borgere fra nabokommunerne. I bibliotekernes øvrige arbejde bruges antal udlån og antal besøg som målestok. Der vil altså i praksis være stor forskel på de registrerede brugere med hensyn til, hvor ofte de besøger bibliotekerne, og hvor mange materialer de låner.

Antal registrerede brugere på bibliotekerne kunne se ud til at hænge sammen med byens størrelse. Det kan f.eks. betyde, at mange er knyttet til det bibliotek, de alligevel kommer forbi, så hvis de arbejder i Hedensted, vil de benytte biblioteket her. Biblioteket i Hedensted har væsentligt flere registrerede brugere end de øvrige biblioteker i kommunen, hvor bibliotekerne i Uldum og Hornsyld har færrest registrerede brugere.

Der er f.eks. ikke mange borgere med postnummer i Hedensted og Løsning, som er tilknyttet nabobibliotekerne, mens borgere fra de mindre byer oftere er tilknyttet Hedensted Bibliotek. Vurderingen er, at de alligevel kommer i Hedensted for at handle eller arbejde. Derudover kan det have en betydning, at Hedensted Bibliotek har mere at byde på, f.eks. i faciliteter, arrangementer og materialer, der gør, at flere brugere kører hertil.



5.1.5 Funktionel kvalitet

Skala

Den funktionelle kvalitet er vurderet ud fra nedenstående spørgsmål, der belyser, hvor optimal bygningen opfylder formålet om at være et velfungerende bibliotek.

Med baggrund i spørgsmålene er bygningerne inddelt i følgende skala:

- 1: perfekt indrettet og kvalitet til formålet
- 2: egnet, men med mindre mangler og ulemper
- 3: egnet, men med store mangler og ulemper
- 4: uegnet, men kan anvendes til formålet
- 5: uegnet, kan ikke anvendes til formålet

Vurdering

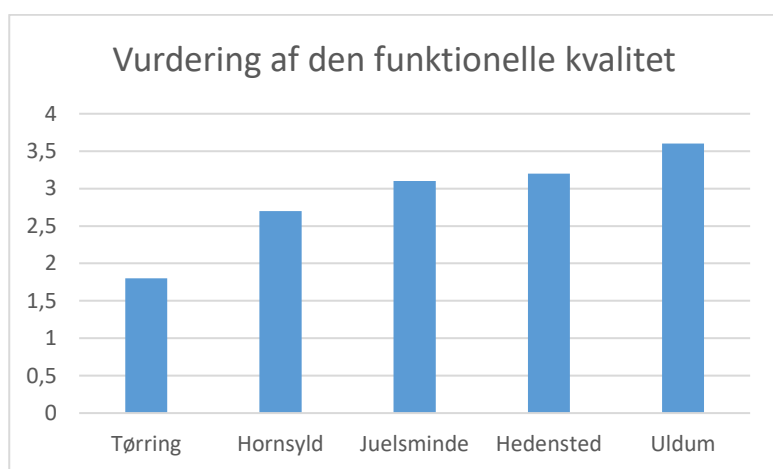
Uldum Bibliotek er mest udfordret på den funktionelle kvalitet. Som tidligere nævnt er Uldum Bibliotek et meget kompakt bibliotek, og der er bl.a. ikke mødelokaler, der kan lånes ud til borgere eller bruges til bibliotekets egne arrangementer. Desuden er der meget få personalefaciliteter.

Mindst udfordret er Tørring Bibliotek, som fra starten er indrettet som bibliotek. Her er der de nødvendige funktioner i form af gode muligheder for formidling, plads til møder m.m. Udfordringen med Tørring Bibliotek er til gengæld, at det er placeret uden for midtbyen, og det samtidig kan være svært at få øje på, da det ligger på 1. sal i Gudenåcenteret. Det gør, at mange brugere ikke naturligt kommer forbi, og

biblioteket har fået afslag på at forbedre skiltningen til biblioteket på veje, hvor der også skiltes til Gudenåcenteret.

Selvom Hornsyld Bibliotek er lille og kompakt, som det også er tilfældet med Uldum Bibliotek, får biblioteket i Hornsyld en bedre bedømmelse. Her er det bl.a. muligheden for at bruge skolens lokaler til arrangementer og personale, som tæller med i den funktionelle vurdering af, om bygningen er optimal som bibliotek.

Bibliotekerne i Juelsminde og Hedensted mangler begge gode faciliteter til arrangementer og borgeraktiviteter, og nogle af de lokaler, de har, ligger på 1. sal uden adgang med elevator. Parkeringen ved de to biblioteker er ikke ret stor. Pladserne benyttes samtidig ofte af andre, der arbejder i nærheden, og det gør det svært for borgerne at parkere der. Særligt for Hedensted Bibliotek gælder det, at der mangler faciliteter til de funktioner, som et moderne bibliotek indeholder f.eks. maker space og workshop ligesom koblingen til f.eks. caféområde og lign. mangler.



5.2 Strategisk fokus for biblioteksområdet

Hedensted Bibliotekerne er inde i en udvikling, hvor bibliotekernes rolle udvides fra den traditionelle rolle som materialefokuseret institution til at have endnu mere fokus på formidling, kulturelle oplevelser og udviklingsprojekter i samarbejde med borgere, foreninger, kommunale institutioner og andre aktører. Bibliotekerne er altså både et fysisk kulturhus, hvor borgerne kan få oplevelser og inspiration, men også en institution, der kan bidrage med viden og udvikling i andre sammenhænge, hvor borgerne bevæger sig. På biblioteket er der både rum til små og store fællesskaber samt plads til dem, der mødes ofte og dem, der kommer forbi til udvalgte aktiviteter.

På trods af udviklingen vil der fortsat være forskelle på de fem biblioteker. Hedensted Bibliotek betjener et langt større område end f.eks. Hornsyld Bibliotek, og dermed er mulighederne forskellige. På alle biblioteker er der fokus på samarbejde med brugergrupper om lokale aktiviteter og arrangementer, men på Hedensted Bibliotek kan der naturligvis være fokus på større arrangementer og specialiserede tilbud, fordi brugergruppen er større. Hele udviklingen ændrer rollen for medarbejderne fra at være på vagt til at være vært for aktiviteter og samarbejde, der kan skifte fra år til år. Det betyder, at faciliteterne også skal udvikle sig i takt med, at aktiviteterne udvikler sig.

Med den udvikling, som Hedensted Bibliotekerne er inde i, sætter det særlige krav til de faciliteter, der er på bibliotekerne og dermed bygningerne. Det gælder både i formidlingen af materialerne, hvor det ikke

længere handler om, hvor mange bøger et bibliotek kan rumme, men også om at præsentere dem på en måde, så brugerne inspireres til nye læseoplevelser og læselyst. Det gælder i særlig grad også de borgerrettede arealer, som der i dag er en anden forventning til. Det kan være møderum, opholdsrum, plads til workshops og maker space samt kobling til café og andre kulturtilbud. F.eks. har en lokal brugergruppe i Juelsminde startet et biograftilbud, men der mangler flere steder mulighed for afvikling af større arrangementer uden, at der i væsentlig grad skal flyttes rundt på bogreoler og møbler.

Set i relation til analysens fokus på klogt anvendte kommunale m² er der ikke umiddelbart noget, der tyder på, at der på bibliotekerne er ledig kapacitet, der kan benyttes af andre eller reduceres. På de biblioteker, som er dårligst placeret på grafen for arealudnyttelse, dækker det til dels over, at bibliotekerne også rummer arbejdsstationer for medarbejdere på de mindre biblioteker. De resterende m², der kunne betegnes som spild, er i høj grad trapper og gangarealer, som ikke kan tages ud af en eksisterende bygning.

Et andet fokus kan være at etablere bibliotekerne i andre bygninger. Her viser analysen, at det er væsentligt, at faciliteten er indrettet og beregnet til biblioteksfunktionen. Det betyder bl.a., at trapper skal undgås for at sikre, at bibliotekerne er tilgængelige for alle. Et andet element, som ikke er medtaget i parametrene, er bibliotekernes placering i den enkelte by. Når der sammenlignes med data fra Hedensted Bibliotekerne, er det væsentligt, at bygningen er centralt placeret i byen, fordi det også vurderes til at være en af årsagerne til, at Hedensted Bibliotek er meget benyttet blandt de registrerede brugere. På samme måde havde Tørring Bibliotek tidligere flere besøgende i den utidssvarende bygning i midt byen, end den har i dag i Gudenåcenteret.

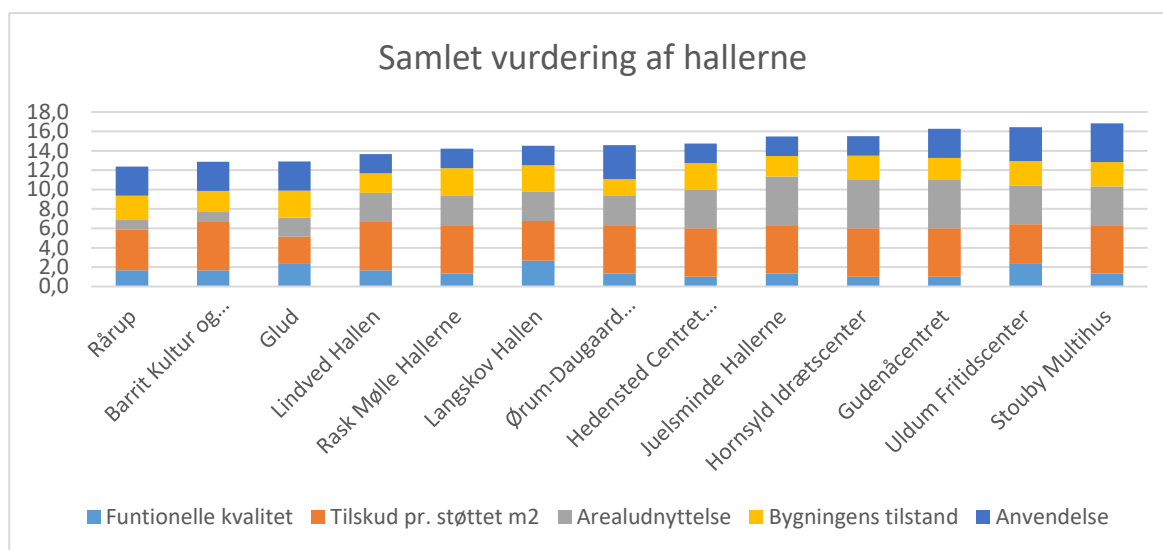
Et tredje fokus kan være at etablere bibliotekerne i bygningsfællesskaber med andre funktioner. Umiddelbart kan der i tilfældet med Hornsyld Bibliotek synes at være en driftsmæssig fordel, men det er ingen garanti, når der sammenlignes med Tørring Bibliotek. Det er altså væsentligt at have øje for, hvordan fællesskabet sammensættes. Derudover kan bygningsfællesskabet have en negativ konsekvens for hvor mange brugere, der anvender biblioteket, som det ses i tilfældet med Hornsyld Bibliotek. Når et folkebibliotek kobles med et skolebibliotek, er der muligvis den konsekvens, at brugerne opfatter det mere som et skolebibliotek, og dermed ikke anvender det i lige så høj grad som folkebibliotek.

6.0 Haller

6.1 Sammenfatning af analysen på hallerne

Grafen herunder viser vurderingen af hallerne ud fra fem parametre – kommunalt tilskud pr. m², bygningsmæssig tilstand, anvendelsesgraden og funktionel kvalitet. Hvert parameter er behandlet særskilt i rapportens nedenstående afsnit.

Karakteren 1 er bedst, og 5 er dårligst. Overordnet viser analysen, at Rårup Hallen samlet set klarer sig bedst, og at Stouby Multihus er mest udfordret, når hallerne vurderes ud fra ovenstående parametre.



Den samlede analyse af hallerne viser, at der ikke er store forskelle på hallerne, når der kigges på, hvor meget tilskud hallerne modtager pr. m². Dette bunder i, at der i 2016 blev indført en ny halmodel, der harmoniserer tilskuddene til hallerne.

Ved arealudnyttelse er det de mindre haller, der ikke har arealer, som benyttes til andre formål end foreningsaktivitet, som vurderes til at have den bedste arealudnyttelse. Ved denne parameter ses det største udsving mellem hallerne.

Alle hallerne er bygget til det formål at skabe rammer for idræt- og foreningslivet og ligger meget tæt op af hinanden i den funktionelle kvalitet. Udviklingen inden for idræts- og fritidslivet sætter løbende krav til ændring af disse rammer, hvor det i nogle af hallerne har været en nemmere opgave end for andre.

Hallernes bygningsmæssige tilstand vurderes i den gode ende, hvor det primært er omklædningsrum, der trænger til renovering.

I forbindelse med anvendelse af timer i hallen fremgår det, at der er ledig kapacitet i alle hallerne med en svag pejling mod, at der er mere ledig kapacitet i hallerne i de mindre byer end i de større byer.

6.1.1 Økonomi

Skala

I 2016 blev der vedtaget en ny model for udbetaling af tilskuddet til hallerne, hvilket har harmoniseret tilskuddet på tværs af hallerne.

Hallerne modtager årligt et fast driftstilskud. Dette tilskud gives til hallerne for at stille faciliteterne til rådighed for skoler, SFO'er og dagsinstitutioner i dagtimerne og foreningslivet om aftenen. Driftstilskuddet udregnes på baggrund af den enkelte hals antal af lokaler til foreningsbrug fordelt på idrætshaller (20x40 hal) og springsal/gymnastiksal.

Der gives ligeledes tilskud til mødelokaler samt omklædningsrum til brug for henholdsvis indendørs -og udendørs idrætten.

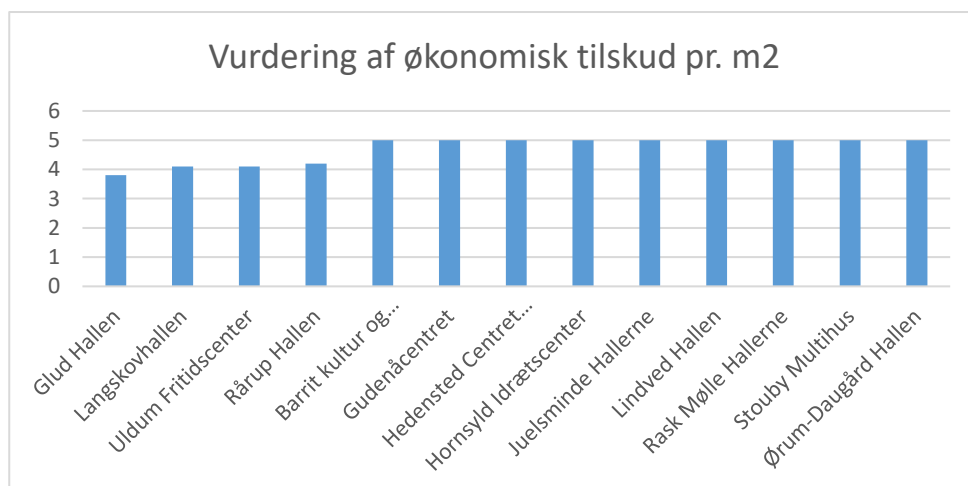
Ved siden af det faste tilskud gives der lokaletilskud ud fra på det antal timer, hvor foreningerne benytter hallernes faciliteter til folkeoplysende aktivitet.

I analysen er de arealer, som der gives tilskud til, talt med. Arealer til cafeteria, indgangsparti og loungeområder er ikke talt med, ligesom arealer, der huser kommercielt drift, er udeladt.

1. 200 kr./m² eller derunder
2. 400 kr./m²
3. 600 kr./m²
4. 800 kr./m²
5. 1.000 kr./m² eller derover

Vurdering

Det tegner til, at der er en lille sammenhæng mellem, at haller med én idrætshal modtager mindre i tilskud pr. m². I de større idrætshaller med flere haller er der meget naturligt mere foreningsbrug, hvorved der modtages et højere lokaletilskud.



6.1.2 Bygningens tilstand

Skala

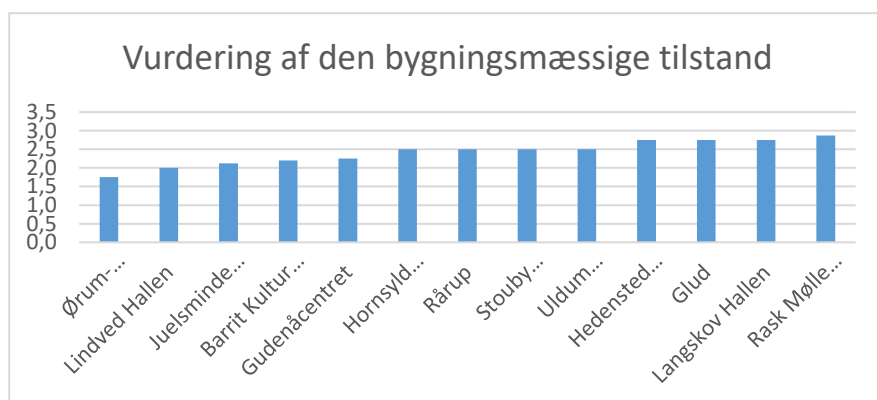
Vurderingen af bygningens tilstand er sket på baggrund af en undersøgelse foretaget i november 2018 af idrætsanlægs fysiske tilstand i Hedensted Kommune. Undersøgelsen blev udarbejdet i forbindelse med forskningsprojektet Fremtidens Idrætsfaciliteter fra Syddansk Universitet.

Undersøgelsens samlede vurdering er baseret på delvurderinger af bygningens klimaskærm, isoleringsgrad samt indvendige overflader i omklædning, ankomst og aktivitetsområder.

Hallerne blev vurderet ud fra følgende skala:

- 1: God tilstand
- 2: Mindre skader af kosmetisk karakter
- 3: Større skader, der kræver reovering
- 4: Kritiske skader som skal udbedres straks

Vurdering



Hallerne er generelt i god stand, både inde og ude. At vurderingen af hallerne ligger på en score fra 1,8 til 2,9, kan være et udtryk for, at der har været løbende fokus på energioptimering i hallerne. Flere af hallerne er med tiden blevet udbygget således, at der både er en nyere hal og en ældre hal. Det, der oftest trænger til reovering, er omklædningsrummene, der også er dyre rum at reovere. Mere enkelt vedligehold som malerarbejde er typisk blevet foretaget. Se billeder herunder af nogle af de slidte omklædningsrum.



6.1.3 Arealudnyttelse

Skala

Arealerne som bruges til foreningsaktiviteter (haller og sale), omklædning og mødelokaler er indregnet og holdt op imod det samlede bygningsareal på stedet, som inkluderer eksempelvis indgangsparti, cafeteria, opholdsarealer samt arealer til kommercielt brug.

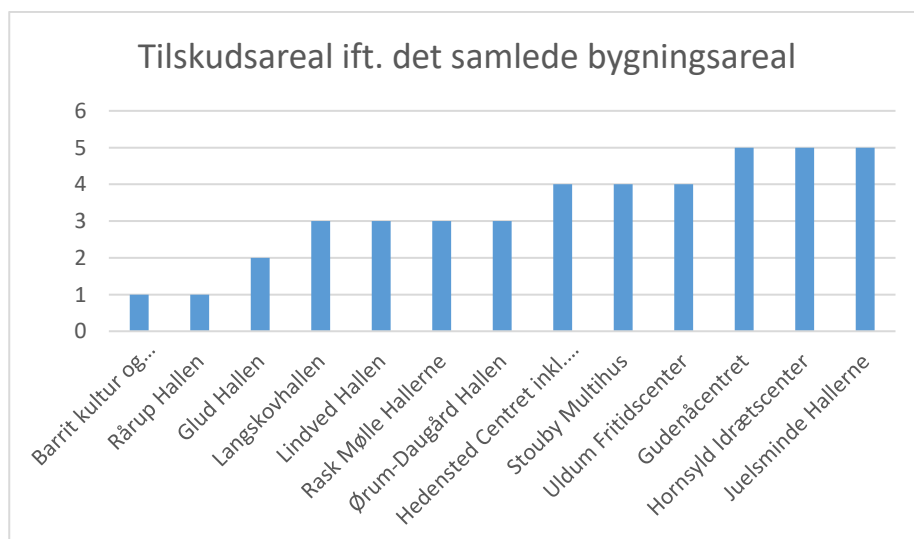
De er inddelt efter nedenstående skala:

- 1: mere end 70%
- 2: 60-70%
- 3: 50-60%
- 4: 40-50%
- 5: mindre end 40%

I Hornsyld Idrætscenter, Hedensted Centret og Gudenåcenteret er svømmehallerne en del af det samlede areal. Hedensted Centret dækker over arealerne i både Hedensted Centret på Gesagervej og Byhallen på Østerled.

Vurdering

Det ser ud til, at der er en sammenhæng mellem, at arealet til foreningsaktivitet i de mindre byer udgør en større andel af hallens samlede areal end i de større byer. Dette kan hænge sammen med, at der i hallerne i de større byer er en større andel af hallernes arealer, der benyttes som samlingssted, og som indgår i en kommercielt drift som eksempelvis et fitnesscenter eller konferencefaciliteter.



6.1.4 Anvendelse – brugstid

Skala

I alle hallerne er der i sommeren 2020 opsat aktivitetsmålere, som registrerer antallet af brugere pr. time.

Anvendelsen er beregnet ud fra det antal timer, der er booket af foreningerne i Conventus og det antal timer, hvor aktivitetsmåleren har registreret brug af hallen til foreningsaktivitet.

Registreringerne fra aktivitetsmålerne er foretaget i uge 44 i 2020, hvor registreringen med aktivitetsmålere var i indkøringsfasen. Målerne i enkelte af hallerne foretog ikke korrekte registrering på grund af målerens fysiske placering i den enkelte hal. I disse tilfælde er det primært data fra Conventus, der er blevet benyttet.

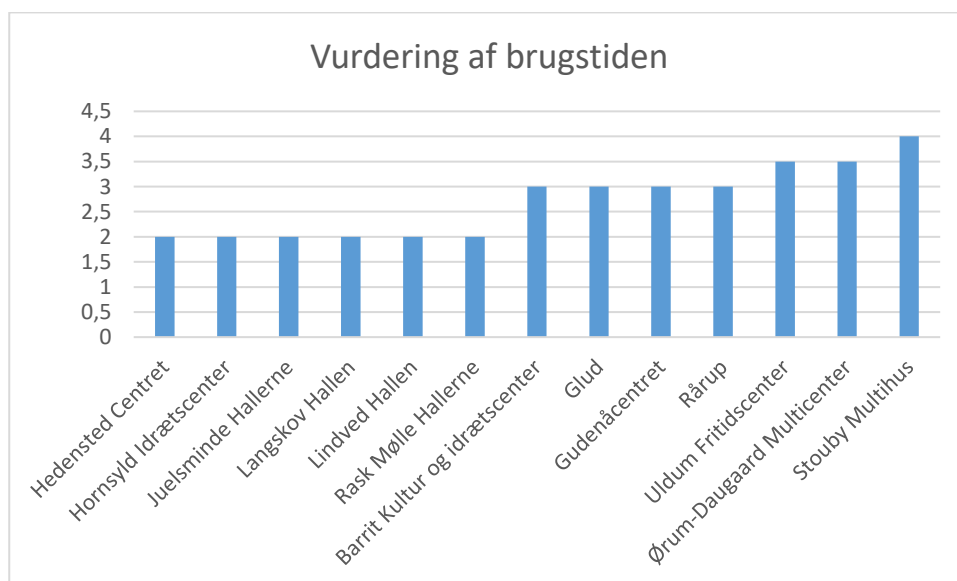
Der er inddelt efter nedenstående skala:

- 1: 10-16 timer pr. døgn hele ugen (op til 112 timer om ugen)
- 2: 8-10 timer pr. døgn hele ugen
- 3: 6-8 timer pr. døgn hele ugen
- 4: 4-6 timer pr. døgn hele ugen
- 5: mindre end 4 timer pr. døgn hele ugen (mindre end 28 timer i ugen)

Vurdering

Det er i overvejende grad de haller, der har to eller flere idrætshaller, hvor der er registeret aktivitet i flest timer pr. døgn.

Der er dog flere parametre, der kan spille ind på anvendelsesgraden. Det kan eksempelvis være søgning til en specialfacilitet i den enkelte hal, så som springsal eller stor udnyttelse af haltiderne fra de hjemmehørende foreninger.



6.1.5 Funktionel kvalitet

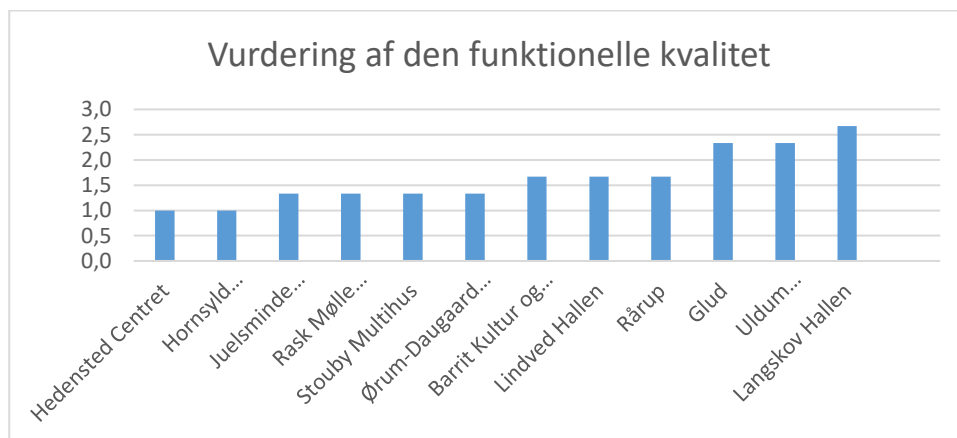
Skala

I forhold til hallernes funktionelle kvalitet vurderes der ud fra en række spørgsmål, hvor optimal bygningen opfylder sit formål (se bilag1). Med baggrund i spørgsmålene placeres bygningen på nedenstående skala:

- 1: perfekt indrettet og kvalitet til formålet
- 2: egnet, men med mindre mangler og ulemper
- 3: egnet, men med store mangler og ulemper
- 4: uegnet, men kan anvendes til formålet
- 5: uegnet, kan ikke anvendes til formålet

Vurdering

Alle hallerne lever fuldt op til deres formål som facilitet til foreningsaktivitet. Den funktionelle værdi ligger hos alle hallerne i toppen af skalaen. Ved de haller, hvor den funktionelle kvalitet vurderes at have mangler og ulemper, er det forhold som mindre synlig adgang til hallerne og ankomstområde, der spiller ind.



6.2 Strategisk fokus for hallerne

Byrådet vedtog i 2019 en facilitetsstrategi for idrætsfaciliteter i Hedensted Kommune. Af den fremgår det, at de selvejende haller er et af de faste omdrejningspunkter i de mange lokalområder i Hedensted Kommune. Her har borgerne mulighed for at være aktive og dyrke fællesskabet. Mens børnene fortsat er at finde i hallerne, er der en stigende tendens til, at de unge og voksne finder andre steder til aktiviteter og fællesskaber. Det kræver, at faciliteterne er omstillingsparate, så de forandres, når også idrætsvaner og behov ændrer sig. I facilitetsstrategien er der derudover en målsætning om, at idrætsfaciliteterne har gode renoverings- og vedligeholdelsesniveauer, og at det skal understøttes via tilskudsordningerne i det omfang, det er muligt.

Bygningsanalysen og den generelle viden om hallerne viser, at der er ledig kapacitet i de eksisterende haller. Derfor er det væsentligt, at der også fremadrettet er et strategisk fokus på at udnytte potentialet i den ledige kapacitet til nye aktiviteter og nye brugergrupper. Fokus fastholdes fremadrettet via de installerede aktivitetsmålere. Data her fra styrker dialogen mellem haller, foreninger og kommunen i arbejdet med at udnytte den ledige kapacitet. Derudover tages der initiativer, så nye brugere og aktiviteter får adgang til hallerne.

På samme måde er der ved renoveringer af de eksisterende haller brug for strategisk at tænke flere funktioner ind, således de giver mulighed for flere aktivitetsformer og kan bruges af forskellige idrætsgrene.

Samtidig er det afgørende at søge bygningsfællesskaber, så husene både bliver de lokale samlingssteder, og så faciliteterne drives bedst muligt, når flere deles om dem f.eks. fælles brug af mødelokaler.

Etableringen af nye idrætsfaciliteter skal ses ud fra en helhed i lokalområdet og i kommunen. Det betyder, at de skal baseres på data om nuværende kapacitet i kommunen og fremtidig behov i lokalområdet samt være økonomisk bæredygtige. Kommunens opgave er i den sammenhæng at være understøttende og proaktive og sikre, at flere funktioner i lokalområdet samt kommunale behov for faciliteter søges tænkt sammen.

7.0 Administrative bygninger

7.1 Sammenfatning af analysen på de administrative huse

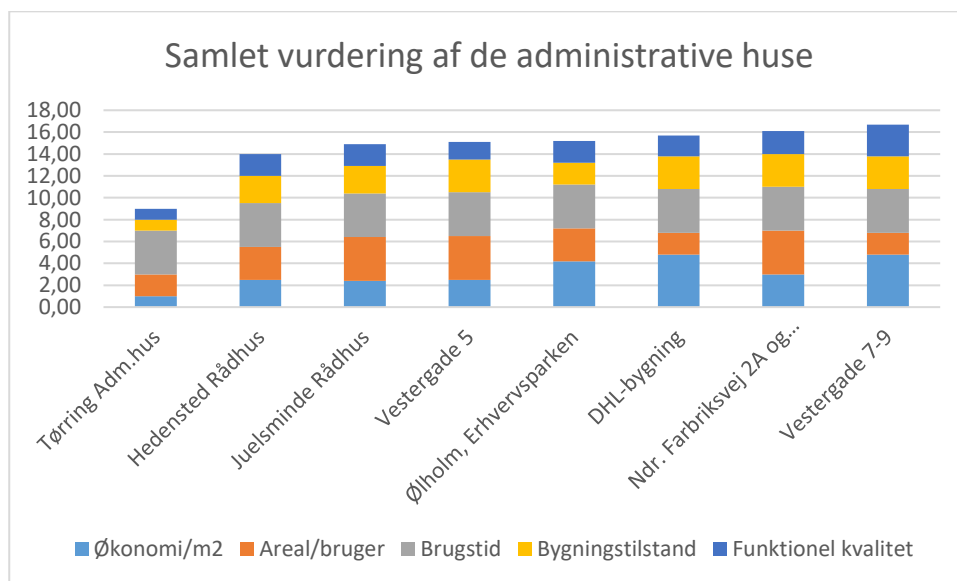
Grafen herunder viser en vurdering af de 8 største administrative huse ud fra fem parametre – total udgift pr. m², bygningsmæssig tilstand, funktionel kvalitet, bruger anvendelse og arealudnyttelse. Hver parameter er behandlet for sig i rapportens nedenstående afsnit.

Karakteren 1 er bedst, og 5 er dårligst. Analysen viser med andre ord, at Administrationshuset i Tørring klarer sig bedst og Vestergade 7-9 er mest udfordret.

De 3 bygninger, der får den bedste bedømmelse, ejer kommunen, de 5 øvrige bygninger lejer vi. Den mest markante årsag, til at de lejede bygninger ligger dårligst, er, at de er dyre at drive.

Den funktionelle kvalitet er generelt bedømt lidt dårligere på de lejede bygning, og det er oftest indeklimaet, der trækker i den forkerte retning. Især manglende ventilation og varme/kulde problematikker kan være svære at få bugt med i en lejet bygning.

I de lejede bygninger står udlejer for det udvendige vedligehold, og kommunen står for det indvendige. Begge dele halter generelt lidt mere i de lejede bygninger. Kun Erhvervsparken i Ølholm skiller sig ud som en ret ny bygning, der stadig er pænt vedligeholdt.



7.1.1 Økonomi

Skala

Den samlede økonomi for driften af bygningen er opgjort for hver enhed, og er et gennemsnit af forbruget for 2018 og 2019. Forbruget indeholder forbrug af el, vand og varme, forsikringer, inventar, pedelløn, indvendig bygningsvedligehold, drift af grønne arealer, alarmer, evt. leje. Udvendig bygningsvedligehold er indregnet med et gennemsnitsbeløb, da nødvendigt vedligehold løses på forskellige ejendomme fra år til år. Den udvendige bygningsvedligehold er regnet med, således at det er muligt at sammenligne ejet med lejet.

Økonomien er ikke sammenlignelige med de byggetekniske nøgletal, som er nævnt på side 4.

- 1: 500 kr./m² eller derunder
- 2: 1.000 kr./m²
- 3: 1.500 kr./m²
- 4: 2.000 kr./m²
- 5: 2.500 kr./m² eller derover

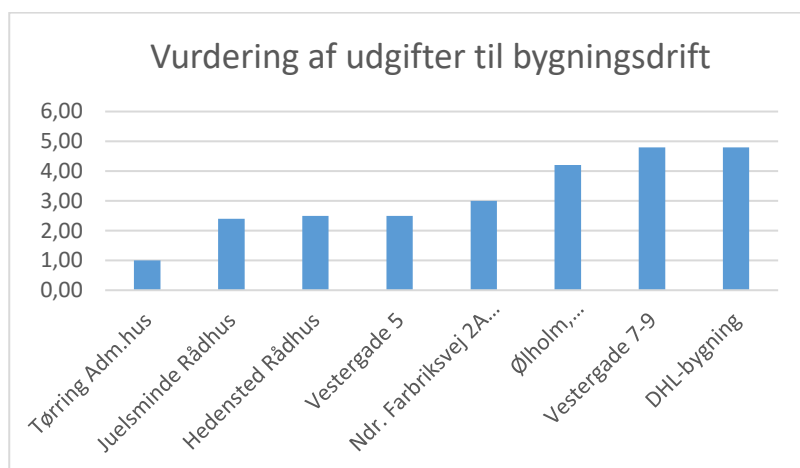
Vurdering

De administrative huse er vores dyreste huse at drive målt i kr.pr. m². Det ses af skalaen, som spænder over et væsentligt større område end de øvrige skalaer.

Administrationshuset i Tørring er netop taget i brug, og derfor findes der ikke erfaringstal på driftsøkonomien. I stedet er det første års budget indregnet.

Tre af bygningerne ejer kommunen, nemlig administrationshuset i Tørring, Juelsminde Rådhus og Hedensted Rådhus. De øvrige bygninger er lejede.

Som det ses på grafen, er det generelt dyrere at leje ift. at eje.



7.1.2 Bygningens tilstand

Skala

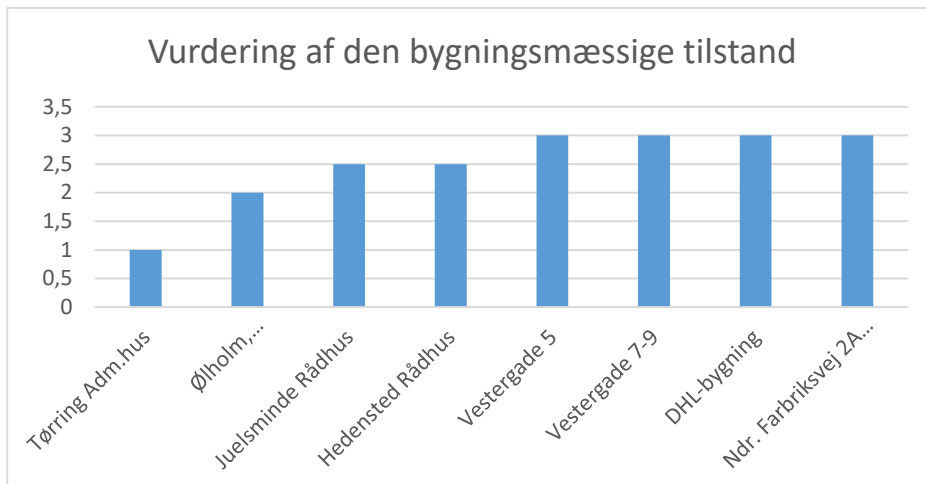
Bygningerne er vurderet både ud- og indvendig ud fra nedenstående skala:

- 1: Nybygget
- 2: Slidt
- 3: Skader
- 4: Defekt
- 5: Sikkerhed- og sundhedsrisiko

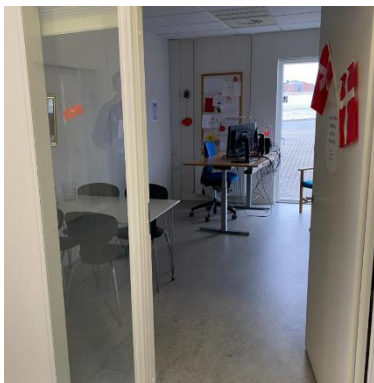
Vurdering

De bygninger, vi ejer, vedligeholder vi både ud- og indvendig. De lejede bygninger vedligeholder vi kun indvendig, mens udlejer står for det udvendige. Vurderingen er lavet ud fra det kendskab, vi som lejere har til bygningerne.

Flere af de administrative bygninger anvendes til møde med borgerne, og bygningerne bliver for dem billedet på "Hedensted kommune". I nogle af de bygninger, som får den dårligste bedømmelse, nævner personalet, at de ofte er lidt flove over bygningernes tilstand.



Andre administrative bygninger er i fin stand, og bliver holdt ved lige på et højere niveau end mange af kommunens øvrige bygninger. Se eksempler herunder.



7.1.3 Arealudnyttelse

Skala

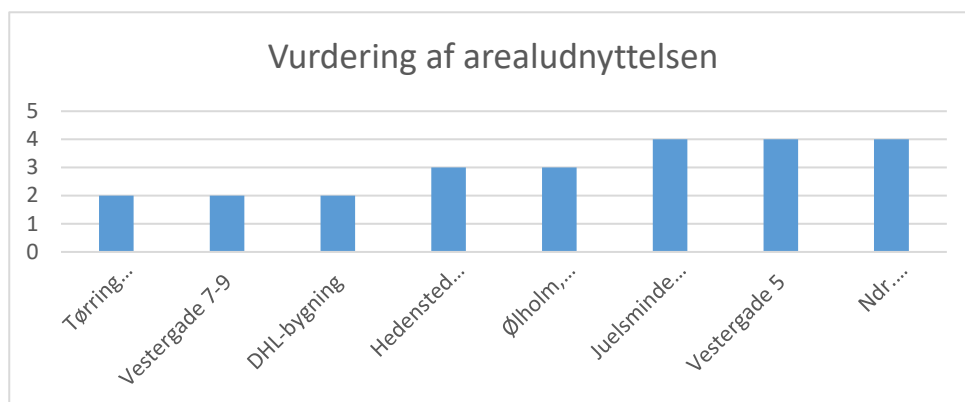
Arealet i de administrative bygninger er ikke umiddelbart opdeleligt mellem primært og sekundært. Derfor sammenlignes antal m²/arbejdsplads i stedet. Bygningerne inddeles efter nedenstående skala:

- 1: 10 -15 m²/arbejdsplads
- 2: 16-20 m²/arbejdsplads
- 3: 21-25 m²/arbejdsplads
- 4: 26-30 m²/arbejdsplads
- 5: 31-35 m²/arbejdsplads

Vurdering:

Arealet viser, hvor mange m² hver arbejdsplads i gennemsnit har inkl. spildareal som gange, trapper og toiletter. I administrationshuset i Tørring, Vestergade 7-9 og i DHL-bygningen er der ikke plads til flere arbejdspladser, mens der på Juelsminde Rådhus, Vestergade 5 og på Ndr. Fabriksvej umiddelbart godt kan sidde lidt flere medarbejdere.

PPR, Børn og familier og Sundhedsplejen er fordelt på 2 at de administrative lejemål, og Juelsminde Rådhus. Det betyder, at flere af medarbejderne i de afdelinger har mere end et skrivebord til rådighed, og derfor tæller med flere gange i regnestykket. Netop af den grund er det antal *arbejdspladser*, der er talt op.



8.1.4 Anvendelse – brugstid

Skala

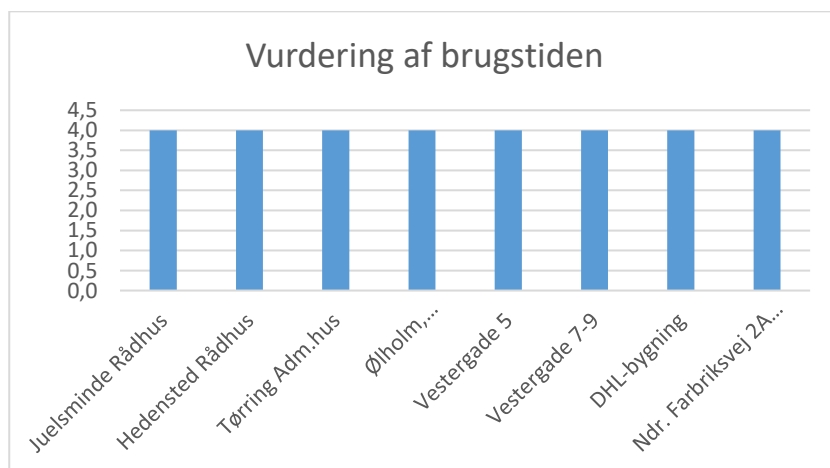
Hvor mange timer bruges bygningen hver uge? Brugstiden er fordelt over årets 365 dage.

- 1: 10-16 timer pr. døgn hele ugen (op til 112 timer om ugen)
- 2: 8-10 timer pr. døgn hele ugen
- 3: 6-8 timer pr. døgn hele ugen
- 4: 4-6 timer pr. døgn hele ugen
- 5: mindre end 4 timer pr. døgn hele ugen (mindre end 28 timer i ugen)

Vurdering

Alle de administrative huse bruges alene til kontor arbejde, møder og lignende. En meget sjælden gang er de lånt ud til foreninger eller andre, som ikke bruger huset til daglig.

Nogle arbejdsdage vil være længere end andre, og der kan være medarbejdere, der arbejder lidt forskudt. Generelt vil det være realistisk at antage, at der ikke er folk i bygningerne mere end 10 timer i snit på arbejdsdagene. Da bygningerne rummer tilsvarende funktioner, vil brugstiden også næste være ens.



7.1.5 Funktionel kvalitet

Skala

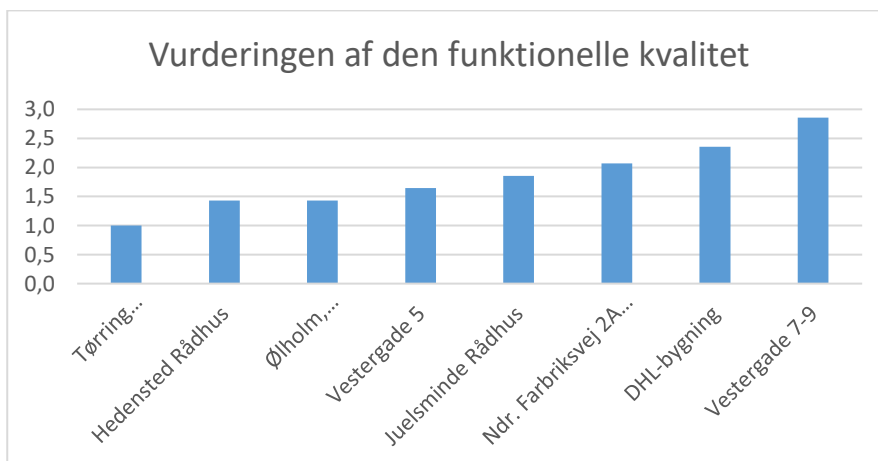
For de administrative bygninger beskriver en række spørgsmål, hvor optimal bygningen opfylder sit formål (se bilag1). Med baggrund i spørgsmålene placeres bygningen på nedenstående skala:

- 1: perfekt indrettet og kvalitet til formålet
- 2: egnet, men med mindre mangler og ulemper
- 3: egnet, men med store mangler og ulemper
- 4: uegnet, men kan anvendes til formålet
- 5: uegnet, kan ikke anvendes til formålet

Vurdering

Bygningerne er vurderet af en AMR eller en anden daglig bruger af bygningen.

Grafen herunder viser, at den funktionelle kvalitet i lejede bygninger generelt er dårligere end de lejede bygninger. Det er ofte et dårligt indeklima, der trækker bedømmelsen i den forkerte retning. Ventilation der ikke virker, kolde lokaler og dårlig akustik er blandt de gener, de oftest nævnes. Problematikker, som vi i en ejet bygning selv håndterer, men som lejere er afhængige af, at udlejeren anderkender som et problem og agerer derefter.



7.2 Strategisk fokus for de administrative bygninger

Som det er i dag, er kommunens administration spredt på mange adresser, hvoraf de 8 største er medtaget i analysen her. Det betyder i hverdagen, at mange medarbejdere bruger en del af deres arbejdstid på at køre i mellem forskellige arbejdspladser i kommunen.

Overordnet set vil det spare tid for de ansatte, hvis de sad tættere på hinanden, og ikke var spredt på mange små lokaliteter. Nogle større enheder, hvor eksempelvis de medarbejdere, der i dag sidder i lejede bygninger, kan samles, vil give en tidsbesparelse i hverdagen, men også en mulighed for et tættere samarbejde.

Større samlede enheder vil også reducere det samlede arealbehov, da hver medarbejder kun vil have brug for en arbejdsplads.

Som analysen viser, vil det økonomisk være en fordel at eje de bygninger, kommunen bruger til administration. Vi vil dermed have mere kontrol med bygningsvedligehold og især indeklimaudfordringer.

En mulighed er at udnytte nogle af de tomme arealer, der findes på skolerne, og bygge dem om til administrative lokaler. Her vil en vurdering af geografien være nødvendig, da kloge m² også er beliggende det "rigtige" sted.

En anden mulighed vil være at vurdere på nye anlægsprojekter og undersøge, om det er muligt at indbygge eller tilbygge administrative lokaler.

Bilag 1

Spørgsmål der belyser den funktionelle kvalitet.

Skolerne:

Indretning:

- Er der mulighed for fleksibel udnyttelse af lokalerne?
- Er der mulighed for holddeling i den daglige undervisning?
- Toiletforhold: Er de tidsvarende? Er de hensigtsmæssigt placeret? Er der tilstrækkelig kapacitet?

Udearealer:

- Er legepladsen tidsvarende og stor nok?
- Er der passende parkeringskapacitet?
- Er adgangsforholdene til skolen i orden for både børn og voksne?

Indeklima:

- Luft: Er der ventilationsanlæg? Er der for koldt/varmt?
- Lyd: Opleves der "rumklang" eller det svært at høre lærer/elever i undervisningslokalerne?
- Lys: Hvordan opleves lysforholdene i undervisningslokalerne?

Børnehaver:

Indretning:

- Er der mulighed for fleksibel udnyttelse af lokalerne?
- Er der mulighed for gruppeinddeling i den daglige praksis?
- Toiletforhold: Er de tidsvarende? Er de hensigtsmæssigt udført/placeret? Er der tilstrækkelig kapacitet?

Udearealer:

- Er legepladsen tidsvarende og stor nok?
- Er adgangsforholdene til dagtilbuddet i orden for både børn og voksne?
- Toiletforhold: er der nem adgang til toilet ude fra legepladsen? (for børnene)

Indeklima:

- Luft: Er der ventilationsanlæg? Er der for koldt/varmt?
- Lyd: Opleves der "rumklang" i opholdsrummene?
- Lys: Hvordan opleves lysforholdene i opholdsrummene?

Stordagplejer:

Indretning:

- Er der mulighed for fleksibel udnyttelse af lokalerne?

- Er der mulighed for gruppeinddeling i den daglige praksis?
- Toiletforhold: Er de tidssvarende? Er de hensigtsmæssigt udført/placeret? Er der tilstrækkelig kapacitet?

Udearealer:

- Er legepladsen tidssvarende og stor nok?
- Er adgangsforholdene til dagtilbuddet i orden for både børn og voksne?
- Toiletforhold: er der nem adgang til toilet ude fra legepladsen? (for børnene)

Indeklima:

- Luft: Er der ventilationsanlæg? Er der for koldt/varmt?
- Lyd: Opleves der "rumklang" i opholdsrummene?
- Lys: Hvordan opleves lysforholdene i opholdsrummene?

Biblioteker:

Indretning:

- Er der mulighed for tidssvarende formidling/præsentation af materialer?
- Er der egnede rum/frie pladser til afholdelse af arrangementer?
- Er der rum til borgerdrevne aktiviteter, f.eks. maker spaces, workshops?
- Er der mødefaciliteter i biblioteket som borgere og foreninger m.v. kan benytte?
- Er der etableret uformelle mødesteder? F.eks. Café eller loungeområde eller andre frie arealer.
- Er der egnede personaleforhold i form af kontorpladser, frokoststue osv.?
- Er biblioteket tilgængeligt for alle borgere, unge som ældre?

Udearealer:

- Er der mulighed for parkering ved biblioteket?
- Er det synligt, at her ligger et bibliotek? F.eks. skiltning

Indeklima:

- Luft: Er der ventilationsanlæg? Er der for koldt/varmt?
- Lyd: Opleves der "rumklang" eller for meget støj?
- Lys: Hvordan opleves lysforholdene?

Haller:

Indretning:

- Er der fleksible idrætsfaciliteter, der kan anvendes multi- el-ler flerfunktionelt?
- Er der omklædningsfaciliteter med mulighed for bad og toilet?
- Er der mødefaciliteter på anlægget?
- Er der mulighed for depot til opbevaring af idrætsredskaber?
- Er der etableret uformelle mødesteder? F.eks. Café, lounge-område eller andre frie arealer
- Er idrætsanlægget tilgængeligt for alle borgere, unge som ældre?

Udearealer:

- Er der mulighed for parkering ved anlægget?

Er det synligt, at her ligger et idrætsanlæg? F.eks. skiltning

Indeklima:

Luft: Er der ventilationsanlæg? Er der for koldt/varmt?

Lyd: Opleves der "rumklang" eller for meget støj?

Lys: Hvordan opleves lysforholdene?

De administrative bygninger:

Indeklima:

- Luft: Er der ventilationsanlæg? Er der for koldt/varmt?
- Lyd: Opleves der "rumklang" eller for meget støj?
- Lys: Hvordan opleves lysforholdene?

Indretning:

- Er der mødelokaler nok?
- Er der rum til frokostpausen?
- Er der parkering nok?