

Notat

Strukturtilpasninger i bygningsmassen

Strukturtilpasninger i BUF's skoler og institutioner, som de er beskrevet i materialet til budgetseminaret, kan forudsætte bygningsmæssige ændringer som f.eks. ombygninger af eksisterende lokaler. For at vurdere om en given bygningsmæssig ændring overhovedet er mulig, og om hvad ændringen i givet fald vil koste, er det nødvendigt med et detaljeret kendskab til forvaltningens bygningsmasse og lejemål. Et sådant kendskab vil også kunne afdække, om der eksempelvis i nogle institutioner eller skoler er udvidelsesmuligheder, der ikke forudsætter bygningsmæssige ændringer.

Nedenstående tabel viser hvor mange skoler og institutioner BUF råder over. Listen indeholder både kommunale og selvejende institutioner. Privatskoler er ikke medtaget. Når der ses bort fra de bemandede legepladser har BUF således knap 800 skoler og institutioner. Antallet af bygninger og lejemåle er ikke helt identisk med dette tal, da flere institutioner kan dele et lejemål eller en kommunal bygning, men tallet giver en indikation af omfanget af bygningsmassen.

Type	Antal
Bemandet Legeplads	27
Vuggestue	132
Børnehave	181
Integreret Institution	197
Folkeskole	65
KKFO	17
Fritidshjem	59
Klub	37
Integreret	74
Specialskole	10
Specialinstitution	12
Ungdomsskolecenter	7
Ungdomsskole	1
Billedskolen	1
Musikskolen	1
I alt	821

Eksisterende viden om BUF's bygningsmasse

Lejekontrakter:

Fra 1. januar 2006 har Københavns Ejendomme overtaget alle kommunale skole- og institutionsejendomme samt administrationen af 3. mands lejemål. På de kommunale ejendomme er der udarbejdet standardlejekontrakter, der ligesom øvrige lejekontrakter indeholder oplysninger om m2. I forhold til strukturtilpasninger er disse oplysninger dog ikke anvendelige, da de hverken udtrykker hvor mange m2, der reelt er til rådighed til skole og institutionsformål, eller hvordan kvadratmetrene er fordelt.

Analyse af skoler og fritidshjem i Københavns Kommune:

I 2000 udarbejdede RIA for det daværende UUF en kortlægning af fritidshjem og skoletilknyttede fritidshjem i de bydele, der ikke var omfattet af bydelsforsøg (Kgs. Enghave, Valby, Indre Østerbro, Indre Nørrebro). Kortlægningen indeholder bl.a. kapacitet og normering på fritidshjemmene samt en vurdering af udbygningsmulighederne. I forhold til det aktuelle behov for viden om bygningsmassen er værdien af kortlægningen begrænset. Den omfatter kun fritidshjem i en begrænset del af byen, og desuden er den 7 år gammel hvorfor, der kan være sket bygningsmæssige ændringer i nogle fritidshjem, ligesom der kan være etableret helt nye fritidshjem.

Daginstitutioner:

Københavns Ejendomme har elektroniske tegninger af de nyeste godt 60 af de i alt ca. 500 daginstitutioner. Ud fra disse tegninger er det muligt eksempelvis at opmåle grupperum, fællesarealer mv. Derudover har Rengøringssektionen en elektronisk database med tegninger over kommunale daginstitutioner samt et mindre antal selvejende. Det er muligt at trække oplysninger om størrelse af de enkelte rum fra databasen. I forhold til planlægningen af strukturtilpasninger er oplysningerne imidlertid ikke tilstrækkelige, da der mangler oplysninger om hovedparten af de ca. 270 selvejende daginstitutioner.

Folkeskoler:

I april/maj måned hvert år indsamler forvaltningen oplysninger om skolernes fysiske struktur. I 2006 foregik dette ved, at Københavns Ejendomme udsendte rengøringstegninger til hver enkelt skole, og bad dem markere, hvad hvert lokale anvendes til samt opgøre hvor mange basis- og faglokaler skolen råder over. Oplysningerne blev efterfølgende bearbejdet i BUF's planlægningsafdeling. I relation til strukturovervejelser lider denne undersøgelse at den mangel, at opgaven ikke er blevet taget lige seriøst af alle skoler. De rengøringstegninger der blev brugt til undersøgelsen kan desuden ikke bruges til præcist at udmåle kvadratmeter.

Københavns Ejendomme har derudover egentlige bygningstegninger, delvist i digitalt form, over alle skoler og fritidshjem. Tegningerne kan bruges til at opgøre kvadratmeter, men materialet er ikke opdateret på alle skoler.

BBR:

BBR registret indeholder oplysninger om grundens størrelse og det bebyggede areal. Disse oplysninger er ikke detaljerede nok, til at kunne bruges i forbindelse med ombygningsovervejelser.

Samlet er konklusionen, at der ikke pt. findes en ensartet opgørelse og gennemgang af samtlige lokaler og bygninger som kan anvendes bygningsmæssige overvejelser i forbindelse med den fysiske del af strukturplanlægningen. Det anbefales derfor, at der gennemføres en samlet total registrering af BUF's bygninger og lokaler. I den forbindelse skal det nærmere analyseres i hvor stor udstrækning eksisterende data kan anvendes.

Krav til ny opgørelse af bygningsmassen

En kortlægning af bygningsmassen, der skal kunne anvendes til strukturovervejelser vurderes indledningsvis at skulle omfatte følgende oplysninger:

Ejerforhold

Anvendelse

Kommunal/selvejende institution

Aktuel normering

Tegninger

Opmåling og klassificering af samtlige rum og fællesarealer

Vurdering af maksimal normering uden bygningsmæssige ændringer

Vurdering af udvidelsesmuligheder under hensyn til bygningsmæssige og lovgivningsmæssige forhold samt krav til udearealer mv.

Afdækning af lokal- og kommuneplanmæssige muligheder og begrænsninger i de tilfælde hvor udbygning er mulig.

Samtidig med at kortlægningen foretages skal der udvikles et analyseredskab, der kan sammenlignelige institutioner og skolars kapacitetsudnyttelse.

Omkostninger til af ny kortlægning

En total registrering af forvaltningens lokaler og bygninger vil i givet fald skulle gennemføres af et eller flere eksterne rådgivningsfirmaer. Det har ikke været muligt at indhente konkrete bud, hvad en sådan registrering vil koste. Forvaltningen skønner, at prisen vil for at gennemføre registreringen vil være ca. 3,8 mio. kr. Opgavens størrelse betyder, at den skal i udbud.

Skønnet er opgjort på baggrund af omkostningerne til kortlægningen af fritidshjem i 2000. Her var prisen pr. fritidshjem ca. 3.000 kr. Der er ingen tilsvarende erfaringstal for kortlægning af skoler. I denne sammenhæng antages prisen at være 5 gange større end prisen for en institution.

Type	Stk. pris	I alt (2000p)	I alt (2007p)
719 institutioner	3.000 kr.	2.157.000 kr.	-
75 skoler og specialskoler	15.000 kr. (skøn)	1.125.000 kr.	-
I alt	-	3.282.000 kr.	3.807.000 kr.

I det omfang eksisterende data kan anvendes, vil prisen sandsynligvis blive reduceret.

Københavns Ejendomme

Som nævnt har Københavns Ejendomme overtaget alle kommunes institutions- og skolebygninger samt administrationen af eksterne lejemål. Det betyder også, at en kortlægning som beskrevet i dette notat sandsynligvis skal gennemføres af KEJd i henhold til BUF's kravspecifikation.