



Baggrundsnotat for politikken om drift og udvikling af fysiske aktiver

Baggrund

Byrådet godkendte på møde den 24. april 2012 politik for drifts- og vedligeholdelse af fysiske aktiver.

Politiken, som blev vedtaget i 2012, indeholdt visioner og målsætninger for følgende områder: bygninger og veje, med underområderne vejbelægning, gade- og vejtræer og broer.

Kommunens fysiske aktiver omfatter også de grønne arealer samt de kommunale bygningernes udearealer. Disse områder har ikke tidligere været en del af politikken for de fysiske aktiver, men det er forvaltningens opfattelse, at det vil være naturligt at inddrage disse fremover. Der arbejdes på en registrering af kommunens grønne arealer og de kommunale bygningers udearealer, der skal danne baggrund for en vurdering af prisen på fremtidig drift.

Der vurderes et efterslæb på vedligeholdelse af primært skoler og institutionernes udearealer (asfalt/fliser) på anslået 20 mio. kr.

Forslaget til en ny politik for de fysiske aktiver skal ses i sammenhæng med bl.a.:

- "Økonomiske principper for Roskilde Kommune" som blev godkendt af Byrådet d. 26. februar 2014, pkt. 134. Et af principperne er: "For at udbygge og forny kommunens aktivmasse, så serviceproduktionen kan foregå i tidssvarende fysiske rammer, skal Roskilde Kommunes budgetramme til anlæg udgøre netto min. 175 mio. kr. Denne ramme er eksklusiv udgifter til bygnings- og vejvedligeholdelse, da disse udgifter er placeret på driftsbudgettet".
- "Roskilde Kommunes Klimaplan – 2015-2018", beskriver kommunes mål om at reducere CO2 emissionen med 35 % i 2020 og indsatserne i 2015 indenfor områderne energiforsyning, transport og bygninger."
- Roskilde Kommune arbejder aktivt med mål og resultater i "Resultater i Roskilde" for at fremme en forbedringskultur og udvikling. Et af målene lyder: "Andelen af veje i lav standard nedbringes løbende, således at der i 2020 højst er 25 km. vej i lav standard svarende til 5 % af vejnettet".

Dette notat giver et overblik over status for kommunes bygninger, veje og broer som afsæt for formulering af politikken.

Bygninger

Roskilde Kommune ejer en samlet bygningsmasse med et bygningsareal på i alt 450.000 m², fordelt på 388 ejendomme.

En forsigtig vurdering af værdien af denne bygningsmasse er 15.000 kr. pr. m², svarende til 6,8 mia. kr.

Arealerne fordeler sig således :

AREALER	Bruttoetage i m ²
Kommunens samlede bygningsareal	450.000
Heraf udgør: Folkeskoler	175.000
Kulturelle bygninger	45.000
Plejhjem og ældreinstitutioner	42.000
Daginstitutioner	55.000
Administrationsbygninger	44.000
Øvrige	56.000
Idrætsbygninger	33.000
Herudover udlejningsejendomme og tekniske anlæg	27.000

Organisering

Driften af de kommunale ejendomme varetages dels af afdelingen Økonomi og Ejendomme i direktørområdet Beskæftigelse, Social og Økonomi, dels af brugere/institutionerne.

Økonomi og Ejendomme har ansvaret for den udvendige vedligeholdelse (klimaskærmen): Tag, facader mv., samt for større renoveringsarbejder og for vedligeholdelsen af de tekniske anlæg. Institutionerne/brugerne har ansvaret for de indvendige overflader og for mindre ændringer samt for udearealerne. Budgettet for vedligeholdelsen er delt mellem udvendig og indvendig.

Alle anlægsprojekter vedr. bygninger, herunder energirenoveringsprojekter varetages af Økonomi og Ejendomme for de respektive fagudvalg/direktørområder, og der gives anlægsbudgetter til specifikke anlægsprojekter.

Økonomi

Budgettet til bygningsvedligeholdelse af klimaskærm og tekniske anlæg består dels af en driftsbevilling på ca. 40 mio. kr. årligt og dels af midler i form af anlægsbevillinger til opretning af kommunale ejendomme.

Siden vedtagelsen af den nuværende politik for drift og udvikling af kommunens fysiske aktiver er efterslæbet på bygningsvedligeholdelsen blevet mindre, så kommunen er på rette vej. Det mindre efterslæb skyldes især skole- og energirenoveringer gennemført de senere år.

Hvis der i de kommende år sker tilsvarende skole- og energirenoveringer, så vil efterslæbet indhentes yderligere. Skolerenoveringer har to formål, dels at vedligeholdelsesefterslæbet indhentes og dels modernisering/pædagogiske tiltag.

Da kommunen fortsat har et væsentligt efterslæb på bygningsvedligeholdelsen, anvendes en del af de afsatte budgetmidler til indsatser i forbindelse med akut opståede skader. Resultatet bliver nogle gange en kortsigtet

vedligeholdelse i form af "brandslukning". Som eksempler kan nævnes vandskader på bygninger som følge af manglende vedligehold af tage, skimmelsvampeskader som følge af utætte skotrender og tagbrønde mv., udskiftninger af gulve, som ikke er løbende vedligeholdt, vinduesudskiftninger som følge af manglende eller udskudt malerbehandling m.v. Det er derfor en løbende udfordring at sikre planlagt systematisk vedligeholdelse.

V&S Prisdate Byggecentrum udgiver hvert år prisbøger med bl.a. nøgletal for bygningsvedligeholdelse. Disse prisbøger finder bred anvendelse indenfor bygningsvedligeholdelse, såvel i den offentlige som i den private sektor.

Et gennemsnit for V&S-tallene for vedligeholdelse af klimaskærmen og de tekniske anlæg er på 110 kr. pr. m2 pr. år, udregnet i forhold til sammensætningen af Roskilde Kommunes ejendomsportefølge.

Driftsbudgettet for udvendig bygningsvedligeholdelse i Roskilde Kommune har i de seneste år været ca 40 mio. kr., hvilket svarer til ca. 89 kr. pr. m2. Der er endvidere givet anlægsbevillinger på 5-7 mio. kr. til opretning af kommunale ejendomme, hvorved det samlede budget kommer op på ca 46 mio. kr., i alt svarende til 102 kr. pr.m2. Herudover er der i hvert år gennemført anlægsprojekter i form af større renoveringer, bl.a Klostermarksskolen, nyt tag på Jyllinge Skole og Vibyhallen samt andre mindre projekter og endelig energirenovering – alle tiltag, som i en vis udstrækning bidrager til at bringe vedligeholdelsesstandarder op og dermed bidrager til at det afsatte beløb pr. m2 reelt er højere.

	m2	kr/m2	
Udvendig bygningsvedligehold			40 mio
Anlægsbevilling: Opretning af kommunale ejendomme			6 mio
Andre anlægsbevillinger (skønnet gennemsnit over årene)*			16 mio
I ALT	450.000	138	62 mio

**Groft skøn idet ikke alle investeringer slår igennem ift. vedligeholdelse, da formålet samtidig kan være modernisering, pædagogik og energiforbedring. I de 3 år, hvor renoveringen af Klostermarksskolen har været på budgettet (i alt 113 mio. kr.) har beløbet været højere og dermed et samlet tal på omkring 200 kr./m2.*

Efterslæb

Ved bygningssyn 2014, hvor alle de kommunale bygninger blev grundigt gennemgået, blev det samlet vurderet at Roskilde Kommune har et vedligeholdelseefterslæb på 190 mio. kr. Dette efterslæb dækker klimaskærm (tage, vinduer, facader og lign.) tekniske anlæg og kloaksystemer, som ligger inde på matriklen. Opgørelsen dækker således ikke efterslæb på den indvendige vedligeholdelse, idet budgetterne hertil ligger decentralt. Det vurderes, at der også er et væsentligt efterslæb på den indvendige vedligeholdelse (skønnet 43 mio kr.).

Til sammenligning var vurderingen i 2012, at vedligeholdelseefterslæbet var på 230 mio. kr., og der er således indhentet 40 mio. kr. af efterslæbet på 2 år. I disse år har der som nævnt ovenfor været afsat midler til ekstraordinær opretning af bygninger ligesom der har været gennemført energirenoveringer og været særlige indsatser på anlægsbudgettet med betydning for anlægsbudgettet, især renovering af Klostermarksskolen.

I forbindelse med budget 2015 blev afsat 2,5 mio. kr. i 2015 og 6,5 mio. kr. årligt i 2016 - 2018 til genopretning af kommunale ejendomme. Herudover er der i 2015 bevilget 3,64 mio kr. til udvendig og indvendig genopretning af kommunale udlejningsejendomme, 8 mio. kr. til Klostermarksskolen, 2,5 mio. kr. til Jyllingehallen og 3 mio. kr. vedr. PBC-renovering i institutioner.

En fortsat reduktion af efterslæbet vil kræve, at der også fremover afsættes midler i anlægsbudgettet til opretning af kommunale ejendomme og til enkeltindsatser. En ekstraordinær indsats for renovering af skoler med fokus på såvel klimaskærm, udvendig opretning og pædagogik vil kunne bidrage betydeligt i forhold til at indhente vedligeholdelseefterslæbet.

Energirenovering

I perioden 2008-2014 er gennemført energirenoveringsopgaver for ca. 94 mio. kr. Midlerne er anvendt til energirenovering af tekniske installationer, klimaskærm og etablering af solcelleanlæg. Energirenoveringen har bidraget til reduktion af efterslæbet primært indenfor tekniske installationer. Indsatsen fortsætter i 2015 og 2016 med 25 mio. kr. årligt.

Det er forvaltningens vurdering, at der fra 2017 og frem bør afsættes 10 mio. kr. årligt til mindre projekter (tiltag på eksisterende bygningers klimaskærm og installationer), der laves i sammenhæng med den øvrige drift og vedligeholdelse. Det er tale om lånefinansiering, så udgifterne tilbagebetales af den reducerede udgift til energi og drift.

Parallelt skal den igangsatte indsats for uddannelse af ledere og servicemedarbejdere fortsætte. Det er vigtigt, at der er god viden om driften af bygningerne, som står for ca. 70 % af CO₂-udledningen fra kommunen som virksomhed. Ved at de "professionelle" bygningsansvarlige får ny viden og deler viden opnås dette bedst. Der er udarbejdet vejledningsmaterialer og tjeklister til god energiadfærd i bygninger, og mindst én gang årligt inviteres nøglepersoner til informationsmøder og workshop om Min Energi. Byrådet har reserveret 1 mio. kr. til pulje til udskiftning af gamle hårde hvidevarer og 1 mio. kr. til udskiftning til mere energirigtig belysning. To vigtige indsatsområder for at nedbringe energiforbruget. Økonomi og Ejendomme har også i forbindelse med energirenovering etableret overvågning af energi- og vandforbrug i en del af de større bygninger.

Det er en fortsat diskussion, om der skal igangsættes kampagner for at gøre brugere og medarbejdere opmærksomme på energirigtig adfærd. På den ene side har tekniske installationer "overtaget" opgaven (fx automatisk tænd/sluk af lys, og intelligent ventilations- og varmeanlæg, og brugerne skal røre mindst muligt ved anlæggene), på den anden side er det vigtigt at huske hinanden på, at lukke døre og slukke apparater og lys også i en travl hverdag. Ligesom det i indkøbssituationen er vigtigt at være opmærksom på apparaters energiforbrug.

Veje

Vejebelægninger

Roskilde Kommune bruger et vejforvaltningssystem til at registrere vejenes tilstand i. Systemet er udviklet og leveres af det rådgivende ingeniørfirma Grontmij. Roskilde Kommune benytter systemet til registrering af opgravningstilladelse (RoSy-DIG) og til styring af den almindelige vejvedligeholdelse (RoSy-BASE). For hver gang der graves i vejene forringes restlevetiden og skaderne på vejene registreres i RoSy-BASE og omsættes til en restlevetid. På grundlag af disse data kan systemet opsummere kørebanernes samlede nyværdi samt angive de kommunale vejes nutidsværdi. Systemet RoSyPlan kan endvidere give anbefalinger på den mest optimale anvendelse af en given sum penge til belægningsvedligeholdelse.

I Roskilde Kommune tages den endelige beslutning om en konkret vedligeholdelse altid på baggrund af en visuel slutvurdering. Samtidig vurderes det, om vejen er egnet til anvendelse af støjreducerende asfalt. Driftssystemet anvendes til håndtering af kommunens samlede vejregister og til samling af data om de enkelte vejes tilstande.

Fakta oplysninger (Længder og klasser)

I Roskilde Kommune er der i alt 467 km kommunale veje, som er fordelt således:

114 km klasse 1 veje

172 km klasse 2 veje

181 km klasse 3 veje

Derudover er der 216 km cykelstier i kommunen.

Den samlede nyværdi af disse kørebaner er opgjort til 812 mio. kr.

Der foreligger ikke samlede opgørelser over antal m² torve og P-pladser. Der eksisterer ikke opgørelse over den samlede nyværdi af disse arealer.

Belægningsindekset

Igennem en årrække har en stor del af landets kommuner indsendt oplysninger om vejenes tilstand til Vejdirektoratet. På grundlag heraf beregnes et belægningsindeks, så det er muligt med udgangspunkt i objektive kriterier at sammenligne belægningsernes tilstand for de deltagende kommuner.

Hvis man ser på det gennemsnitlige funktionelle indeks for de deltagende kommuners veje, så ligger det i den seneste opgørelse fra Vejdirektoratet (2011) på 8,5 på en skala fra 0 til 10, hvor 10 er det perfekte vejnet. 8 er et vejnet, hvor en stor del (ca. 40-50 %) af vejene er skadesfri, mens en tilsvarende del (40-50 %) er lidt skadet. Den resterende del af vejnettet (ca. 10 %) er jævnt eller meget skadet. Indeks 6 er et vejnet, hvor en stor del (ca. 20-30 %) af vejnettet er skadesfrit, mens en lidt større del (40-50 %) er lidt skadet og (20-30 %) er jævnt skadet. Den resterende del af vejnettet (ca. 5 %) er meget skadet.

Til sammenligning er Roskilde Kommunes funktionelle indeks ved opgørelsen fra 2011 på 8,1, hvilket er 0,4 under landsgennemsnittet.

Der er over de seneste år målt en svag forbedring af kvaliteten af vejene i Roskilde Kommune.

Det har vist sig, at der omtrent er lineær sammenhæng mellem en forøgelse af budgettet og forbedringen af belægningsindekset. Det er dog sådan, at forbedring af belægningsindekset bliver dyrere at opnå jo højere udgangsindekset er.

Vejkapitalen

Med afsæt i Roskilde Kommunes vejforvaltningssystem, kan man beregne udviklingen i vejkapitalen (den samlede nyværdi af kørebanerne) ud fra forskellige årlige investeringer i vedligeholdelsen. Det viser sig her, at der årligt skal investeres 18 mio. kr. for at bevare vejkapitalen. Pt. er det også det beløb, der i driftsbudgettet afsættes til nye slidlag, så det forventes, at kommunens efterslæb bliver indhentet over en 10 årig periode.

Akkumulerede veje med lav standard

I systemet opererer man endvidere med begrebet "akkumulerede veje med lav standard". I øjeblikket er der i Roskilde Kommune ca. 80 km veje med såkaldt lav standard dvs. veje, hvor der burde have været lagt nyt slidlag på nu eller i tidligere år. Antallet svarer til 17 % af det samlede vejnet. Vi forventer, at hvis driftsbudgettet på 18 mio. kr. pr. år kan bibeholdes, vil antallet af km veje i lav standard falde til et niveau på under 5 %, som er det aktuelle mål.

Vejbelysning

I Roskilde by har SEAS NVE en tiårig kontrakt på drift og vedligeholdelse af vejbelystningen frem til 2019. Her er master og armaturer udskiftet, og der er tale om et moderne anlæg med lavenergi belysning (LED).

Det er i budget 2015 besluttet at udskifte ældre master og udtjente armaturer i den mest trængende del af kommunen; yderområdet af Gl. Roskilde Kommune. Arbejdet gennemføres i 2015 og 2016. Det er lånefinansieret med budget på i alt 20 mio. kr., så udgifterne tilbagebetales af den reducerede udgift til energi og drift. Renoveringen vil betyde 15 % besparelse i elforbruget, svarende til ca. 190 tons CO².

Erfaringerne fra udbuddet af området i Gl. Roskilde skal bruges til at energirenovere de resterende dele af vejbelystningen. I 2018 ophører aftalen med DONG Energy om områderne svarende til gl. Gundsø og gl. Ramsø kommuner. Områderne skal da på samme måde renoveres og driften af anlægget genudbydes. Det foreslås at afsætte 12 mio. kr. hertil i 2018, som ligeledes lånefinansieres og tilbagebetales via lavere energjudgifter.

Gade- og vejtræer

Smukke, sunde træer, der kan opleves fra gader og veje, tegner et billede af en kommune med styr på miljøet i bred forstand. Træer er ikke blot smukke. De spiller også en rolle for bl.a. vandkredsløb og lokalklima, de er væsentlige for dyrelivet, for borgernes hverdagsliv og velbefindende, og de er med til at lede trafikken. Velplacerede træplantninger kan bruges til at styrke trafikikkerheden.

De seneste år har forvaltningen haft øget fokus på træbestanden. Involverede medarbejdere på Materielgården og i administrationen er blevet efteruddannet, og der er gennemført en registrering af alle træplantninger langs de kommunale veje. Der registreres for vejnavn, placering, træart, antal, etableringsår, hvornår de sidst beskåret, hvornår de er planlagt beskåret, beskæringshøjde, trivsel (på en skala fra 1 - 5, hvor 1 er bedst) og endelig en række mere gartnerfaglige detaljer for nyplantninger. Det er som princip træækken/-plantningen, der registreres, ikke det enkelte træ.

Registreringen har som formål at være et værktøj til at styre driftsindsatsen med. Sammen med bl.a. efteruddannelse har registreringen dannet grundlag for, at et stort beskæringsefterslæb i vidt omfang er blevet indhentet i vintrene 2009 - 12. Forvaltningen og Materielgården arbejder nu løbende med at udvikle træetableringsopgaven, så ny- og efterplantningsopgaverne bliver løst på et fagligt stigende niveau. Træregistreringen udvikles successivt, så den også kan blive et redskab til at styre plantningsopgaverne med, samt fremover til at arbejde systematisk med risikotræer (ældre træer, eller træer med svampeangreb eller lignende).

Den samlede indsats har betydet, at der i dag er et godt overblik over træbestanden. Det har igen muliggjort en effektivisering af driftsopgaverne, således at den eksisterende træbestand nu kan opretholdes og successivt udvikles inden for driftsbudgettet.

Kapitalisering af gade- og vejtræer

Roskilde Kommune har en bestand på godt 6.300 træer langs gader og veje, heraf næsten 4.500 i god trivsel. Træer, der ikke er i optimal stand, bliver enten fældet ved først givne lejlighed, holdes under sikkerhedsmæssig observation eller planlægges udskiftet i forbindelse med omlægninger i vejmiljøet.

Grundlaget for et skøn af den samlede værdi på kommunens gade- og vejtræer er normen "VAT 03" sat i forhold til registreringen af træernes trivsel og størrelse. Summarisk har Roskilde Kommune gade- og vejtræer til en værdi på knapt 80 mio. kr.

Det er målet at øge denne værdi gennem en målrettet drift og udvikling, hvor der arbejdes for at opnå den flottest mulige træbestand for de midler, der er til rådighed, og inden for princippet: Hellere ét sundt og livskraftigt træ end 10 skrantende træer.

Der sættes specielt på følgende punkter:

- at supplere og udvikle nye markante træplantninger langs de største og mest befærdede (indfalds-)veje
- at udskifte plantninger med utilfredsstillende vækst, herunder sygdomsramte plantninger
- at fortsætte og udvikle plejeindsatsen, så driftsmidlerne anvendes bedst muligt
- at udvikle en dialog med borgerne om bevaring og pleje af markante private træer, der er af betydning for gademiljøet.

Broer

Roskilde Kommune benytter det lokale rådgivende ingeniørfirma, Broconsult, til udførelse af generaleftersyn af broer og bygværker i henhold til Vejdirektoratets forskrifter. Til visualisering af resultaterne ved generaleftersynene har firmaet udarbejdet en webløsning, som kommunen i det daglige arbejde har adgang til. Programmet leverer det overblik, som skal til for at kunne forvalte den samlede bromasse på optimal måde, så man undgår uforudsete, store udgifter til totaludskiftning af broer.

Broforvaltningsprogrammet **Brocon** omfatter følgende:

- En fortegnelse over broerne med tilhørende oversigtskort.
- Broernes administrative og driftsmæssige data.
- Vurdering af bygværkets genanskaffelsessummer og opsummeringer af den investerede kapital i nutidsværdi.

Udførelse af generaleftersyn, som for hver bro omfatter:

Tilstandsvurdering af de enkelte konstruktionselementer samt for bygværket som helhed

- Undersøgelse af broen og registrering af skader med angivelse af årsag og forslag til udbedring
- Evt. anbefaling af særeftersyn
- Fotos

På grundlag af resultaterne fra generaleftersynene udarbejdes en oversigt over alle de kommunale broers øjeblikkelige tilstand. Endvidere vurderes omkostningerne ved reparation af de enkelte broer, og der opstilles et forslag til et reparations- og vedligeholdelsesbudget for de kommende år med det formål at bringe broernes tilstand op på et driftsmæssigt og sikkerhedsmæssigt acceptabelt niveau.

Fakta oplysninger

I Roskilde Kommune er der 51 broer og 46 tunneler.

For de 17 af broerne er der tale om delte ejerskaber dvs. Bane Danmark eller en nabokommune. Det tilsvarende tal for tunnelerne er 18.

Broernes og tunnelernes samlede nyværdi udgør ca.100 mio. kr.

Broconsult har skønnet, at den nuværende brokapital udgør ca. 70 mio. kr.

Forbrug og budget 2007-2014

Driftsbudgettet til brovedligeholdelse i perioden 2007 – 2014 har været på ca. 1,8 mio. kr. årligt.

I perioden 2008-2014 har der yderligere været givet anlægsbevillinger på 10 mio. kr. for at standse den igangværende nedbrydning af bygværkerne. Hermed er nutidsværdien af bygværkerne blevet løftet til ca. 70 mio. kr. eller 70 %, hvilket er et acceptabelt niveau.

Ved udgangen af 2014 er tilstanden af kommunens broer bragt op på et acceptabelt niveau. Den fremtidig drift kan efterfølgende afholdes indenfor det eksisterende driftsbudget. I 2015 skal broen ved Værebrovej og jernbanebroen på Sdr. Ringvej renoveres for 2,75 mio. kr.i et samarbejde med Banedanmark.