

BORNHOLMS

REGIONSKOMMUNE

EJENDOMSSTRATEGI

2023-2026



EJENDOMSSTRATEGI 2023-2026

Strategien grupperer Bornholms Regionskommunes strategiske indsats på ejendomsområdet i tre fokusområder:

1. Lokaleforvaltning

2. Forudsigelighed

3. Bæredygtighed

Lokaleforvaltning – Sikring af optimal udnyttelse af Bornholms Regionskommunes (BRKs) bygninger, herunder dobbeltudnyttelse, hvor det er muligt. Dette med henblik på, at kunne få en mere værdifuld anvendelse af bygningerne. Punktet tager udgangspunkt i, at bygningerne skal imødekomme brugernes behov i det omfang, det er muligt.

Forudsigelighed i udgifter og bygningers stand – Udgifter til uforudsete skader skal bringes ned, så udgifterne bliver mere forudsigelige, og kommunens bygninger skal som minimum fastholde deres nutidsværdi. Der skal fastsættes overordnede retningslinjer for indeklimaet i BRKs bygninger.

Øget grad af bæredygtighed i anlægssager – Der skal fastlægges rammer for reduktion i CO₂ udledning, optimal brug af ressourcer og minimering af affald, når vi bygger.

STRATEGIER MED RUMLIGE DIMENSIONER

- Den sammenhængende børne- og ungepolitik
- Politik for kultur, idræt og fritid
- Energifpolitik 2040
- Strategi for fremtidens dagtilbud
- Hensyn til politik for skoler
- Fremtidsarbejdspladser
- Standarder for kontorindretning og -pladser
- Kommissorium for Befolkning og Velfærd

Fokusområde 1: Lokaleforvaltning

BRUGERVÆRDI

Brugerne og bygningstyperne er meget forskelligartede. Brugere kan være borgere, foreninger, virksomheder og turister og bygninger kan være skoler, børnehaver plejecentre, administrationsbygninger mv. Brugere har mange forskellige behov, og kontakten til dem er også forskelligartede. Fælles for brugerne er, at kommunens mange forskellige strategier og handleplaner omhandler brugernes aktiviteter.

Politikker, strategier og handleplaner har ofte en direkte eller indirekte rumlig dimension. Se eksempler på sådanne i listen til venstre. Denne dimension afspejles i, at ønskede aktiviteter i planerne forudsætter, at bygningerne på lokale-niveau er egnede til den ønskede brug. f.eks. hjemmeplejebaser, kontorpladser, mødelokaler, klassestørrelser og stillerum i skolerne, børnehavestuer med plads til et givent antal børn mv. Politikker, strategier og handleplanerne skal håndtere den demografiske udvikling, herunder tilflytning af børnefamilier og øget antal plejekrævende ældre, og derfor er det i samarbejdet med de pågældende centre at Center for Ejendomme og Drift (CED) skal sikre, at de frem-

tidige behov til bygningsmassen kendes og imødekommes.

Politikker, strategier og handleplaner er forankret i de ansvarlige centre. Samarbejdet med centrene er nøglen til at sikre, at bygningsmassen tilpasses til de fremtidige behov bedst muligt og indenfor rammerne. Som eksempel ønskes at formulere konkrete strategier for køb og salg af bygninger. F.eks. at der udføres en stjernehøring (dialog med relevante centre), der afklarer en bygnings evt. relevans internt i driften for BRK inden et salg. Dertil kommer selvfølgelig også CEDs direkte og løbende dialog med brugere, som i høj grad har fokus på de aktuelle behov og tidlig identifikation af skader eller forstadier hertil. Denne dialog skal også styrkes.

1. Lokaleforvaltning handleplaner

Kommunens bygninger er til for brugerne, og derfor skal bygningerne imødekomme brugernes behov i det omfang, det er muligt.

1. Afstemning af kapacitet og lokalebehov
2. Overblik over bygningers værdi for BRK, herunder de totaløkonomiske aspekter i drift og brug
3. Strategisk overblik over nuværende behov og forbedret udnyttelse af lokaler
4. Strategisk overblik over fremtidige behov
5. Strategi for køb og salg af bygninger

N.B: Indholdet af handleplanerne er udspecificeret i bilaget til ejendomsstrategien med titlen: "Lokaleforvaltning - handleplaner"

DE BYGNINGER DER FYLDER MEST I BRKs EJENDOMSPORTEFØLGE

1	Skoler	45.000 m ²
2	Pleje-/botilbud	38.000 m ²
3	Administration	16.000 m ²
4	Idrætshaller	11.000 m ²
5	Daginstitutioner	8.000 m ²
6	Havnebygninger	7.600 m ²
7	Biblioteker	3.600 m ²
8	Alm. udlejningsboliger	1.800 m ²
9	Offentlige toiletter (ca.85)	1.700 m ²
10	Foreningshuse	Areal ukendt

Fokusområde 2: Forudsigelighed i udgifter og bygningers stand

STATUS FOR KOMMUNENS EJENDOMME

Den 1. januar 2022, ejede Bornholms Regionskommune 952 bygninger. Bygningsmassen er forskelligartet med alt fra tekniske bygninger, toiletter og cykelskure til plejecentre, rådhus og idrætshaller. Bygningerne er fordelt over hele øen, men der er koncentrationer af bygninger i hovedbyerne for de tidligere kommuner. Samlet set udgør bygningsmassen ca. 250.000 m², og repræsenterer dermed den største værdi, BRK forvalter. Top 10 over de funktioner, som fylder mest i BRKs ejendomsportefølje er vist i skemaet til venstre.

Sammenlignet med andre kommuner har BRK mange små ejendomme. Bygningernes anvendelse er ikke fuldt kortlagt, og der forelægger ikke en detaljeret beskrivelse af alle bygningerne, deres funktion, egenskaber, stand mv. Da bygningerne er meget forskelligartede, som nævnt, vil det heller ikke være hensigtsmæssigt med en total gennemgang. Men der er behov for en struktureret indhentning og registrering af viden om væsentlige bygninger udvalgt ud fra væsentlighedskriterier som f.eks. antal kvadratmeter, varme/ikke varme, anvendelse eller lignende. Niveauet for dataindsamling skal

hænge sammen med gevinsten ved arbejdet. Der kan opnås besparelser ved at øge graden af forebyggende vedligeholdelse, og nedbringe behovet for skadesudbedringer. Der kan også opnås økonomiske fordele og forudsigelighed i fremtidige omkostninger ved at indarbejde ensartede standardløsninger for bygningerne. Dels deres serviceniveau generelt, dels for hvilke overflader og lignende, der anvendes, så alle bygninger opnår samme niveau, og i større grad anvender de samme løsninger og materialer. BRK står som bygningsejer af flere selvejende institutioner. Da der kan opstå efterslæb, fordi man ikke har tilstrækkeligt fokus på forebyggende vedligehold, er både bygningsbrugere og ejendomsservice enige om at opstarte en proces, hvis mål er at vedligehold kan overgå til ejendomsservice.

2. Forudsigelighed handleplaner

Udgifter til uforudsete skader skal bringes ned så udgifterne bliver mere forudsigelige, og kommunens bygninger skal som minimum fastholde deres nutidsværdi.

Der skal fastsættes overordnede retningslinjer for indeklimaet i BRKs bygninger.

1. Kortlægning af vedligeholdelseefterslæb
2. Vedligeholdelsesstrategi for bygninger som BRK ejer men ikke driver
3. Standard for sunde bygninger
4. Ensartede standarder for bygningers overflader
5. Hjemtagelse af vedligehold af selvejende institutioner

NOTER

Note 1:

Kilde: Notificering – CO₂ og LCA i BR23

For at kunne sammenligne forskellige bygningers LCA-resultater skal resultaterne være opgjort på samme enhed. I de fleste tilfælde gør man derfor resultaterne på de enkelte indikatorer op pr m² pr år, f.eks. 10 kg CO₂-ækvivalenter/m²/år. Man fordeler altså her bygningens samlede udledninger af drivhusgasser gennem hele livscyklussen over etagearealet og det antal år man har valgt som betragtningsperiode (typisk 50 år).

Fokusområde 3: Øget bæredygtighed i anlægssager

ØGET BÆREDYGTIGHED I ANLÆGSSAGER

Kommunalbestyrelsen har de seneste år bidraget til at Bornholms Regionskommune har reduceret CO₂-udslippet fra energi til de kommunale bygninger betydeligt fra 2008 til sidste opgørelse i 2020. Reduktionen i CO₂-udslip er en sidegevinst ved at BRK har arbejdet målrettet på at reducere driftsomkostninger. Således er det lykkedes at nedbringe forbruget af el, vand og varme, mens Bornholms Energi og Forsyning har udrullet fjernvarme baseret på biomasse til det meste af øen. I samme periode er kul som energikilde til elproduktion blevet udskiftet med flis. Mange af disse tiltag er udført i regi af det interne projekt "ESCO".

Derfor er det nu relevant at fokusere på at øge graden af bæredygtighed, når Bornholms Regionskommune bygger nyt og renoverer. Det anslås at byggeri står for hele 40 % af CO₂-udledningerne på verdensplan (kilde: teknologisk institut). Dermed kan opnås betydelige CO₂-besparelser ved at renovere fremfor at bygge nyt, ved at genbruge materialer, og ved at vælge klimavenlige, biobaserede materialer og byggeprocesser.

For at effektmåle og dermed sikre der opnås ægte CO₂-besparelser, er der igangsat en proces, hvor en ekstern rådgiver bidrager med at etablere en baseline for BRKs CO₂-udledninger hvad angår anlægssager, og med at finde og implementere de tiltag, der bedst og billigst muligt reducerer CO₂-udslip under byggeriets faser. Det vil betyde, at det bliver

muligt at udregne byggematerialers og byggeprocessers aftryk på klima- og miljøregnskabet, så der kan laves en retvisende livscyklusvurdering af et byggeri.

Som målestok for udledningen anvendes enheden CO₂-ækvivalenter pr. m² pr. år. Indførelsen af krav om grænser for udledning i nybyggeri over 1.000 m² har netop været i national høring, og på den baggrund er det sendt i notificering (høring) i EU. Forslaget ventes at træde i kraft efter høringen i EU. Ændringen forventes at medføre at udledningen skal holdes under 12 kg CO₂e/m²/år fra år 2023 (se note 1, Bygningsreglement 23, kap.11 paragraf 298).

Efterhånden som CO₂ udledningen ved bygningens drift reduceres, bliver det i stigende grad byggematerialer og anlægsaktiviteter, som fylder i CO₂-regnskabet. Tallet skal sænkes gradvist til 7,5 kilo CO₂e/m²/år i 2029, men der indføres en frivillig bæredygtighedsklasse med et loft på 5 kg CO₂e/m²/år. Dette er kun muligt ved at reducere CO₂-udledninger ved anlægsaktiviteter. (kilde: klimamonitor).

En oplagt strategi for at nedbringe CO₂-udslip og ressourceforbrug for BRKs anlægsaktiviteter er at bruge genbrugsmaterialer så vidt muligt samt at renovere, transformere og levetidsforlænge i stedet for at bygge nyt. Case-studier viser, at det i konkrete sager har nedbragt udslippet med 50% at renovere. (kilde: Transition). Dernæst kan man i højere grad bygge i biogene (typisk træbaserede) materialer, og bygge uden brug af beton.

3. Øget bæredygtighed i anlægssager

handleplaner

Der skal fastlægges rammer for reduktion i CO₂ udledning, optimal brug af ressourcer og minimering af affald, når vi bygger.

1. Standard for CO₂ profil i anlæg og drift
(nybyggeri såvel som bygningsrenovering)

2. Standard for bæredygtig brug af materialer i anlægssager

BORNHOLMS

REGIONSKOMMUNE

EJENDOMSSTRATEGI

2023-2026

Ejendomsstrategi

Udgivet 2023

Kontakt: ejendomsservice@brk.dk

