

REFERAT Økonomiudvalget 2009-2021 d. 25-04-2016

Mødedato Mandag d. 25. april 2016 kl. 18:00

Mødested Mødelokale i i Højby

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Samling af administrationen.....	4

Punkt 83: Godkendelse af dagsorden

Sagsfremstilling

83. Godkendelse af dagsorden			
Sag 306-2010-1969	Dok. 306-2016-107855	Initialer: HKS	<i>Åbent</i>

Sagsfremstilling

<i>Beslutning fra Økonomiudvalget</i>	
Dato: 25. april 2016	Sted: Mødelokale i i Højby
Fraværende:	

Godkendt

Punkt 84: Samling af administrationen

Sagsfremstilling

84. Samling af administrationen			
Sag 306-2015-102139	Dok. 306-2016-107858	Initialer: THR	Åbent

Kompetence

Byrådet via Økonomiudvalget

Beslutningstema

Samling af administrationen i Højby

Sagens opståen

Hotel- og Restaurantskolen rettede i vinters henvendelse til Odsherred Kommune om mulighed for at udlægge et undervisningstilbud i Odsherred, samt at en placering på Fårevejle Administrationscenter ville være en fortrukket placering. EUC henvendte sig tillige med et ønske om at placere 10. klasse center på samme adresse. Dette markerer nu opstarten på etablering af et uddannelsescenter og et fødevarecenter på Fårevejle Administrationscenter.

På baggrund af dette, er der behov for at flytte et antal medarbejdere ud fra Fårevejle Administrationscenter. Derved er der en enestående mulighed for at samle administrationen på én adresse.

Sagsfremstilling

Byrådet besluttede [den 15. marts 2016 punkt 41](#), at der skulle præsenteres en case vedrørende samling af administrationen i Højby.

Administrationen er på nuværende tidspunkt beliggende på 3 adresser.

I forbindelse med Hotel- og Restaurantskolen samt EUC's leje af Fårevejle Administrationscenter, er administrationen på nuværende tidspunkt i en proces, hvor der er planlagt at flytte 39 medarbejdere (Natur, Miljø og Trafik) fra Fårevejle Administrationscenter til Rådhuset i Højby. Denne flytning betyder, at medarbejderne på Rådhuset vil sidde tættere sammen end hidtil i en midlertidig periode indtil en endelig plan er iværksat.

Nykøbing Administrationscenter, Vesterlyngvej 8, 4500 Nykøbing indeholder ca. 100 medarbejdere indenfor Børn og Familie samt Dagtilbud og Uddannelse.

Rådhuset, Nyvej 22, 4573 Højby indeholder fremover ca. 178 medarbejdere (inkl. de nytilflyttede), fordelt på Sekretariat og IT, Omsorg og Sundhed, Direktionen, HR, Kultur og Fritid, Natur Miljø og Trafik, Plan Byg og Erhverv, samt Økonomi og Analyse. Dette antal medarbejdere, er en fortætning som ligger ud over det, som både COWI og Grontmij har lagt op til, at der kan være i Højby. Når en endelig plan er vedtaget og sat i drift, vil der efterfølgende sidde færre medarbejdere, end der gør i den midlertidige periode.

Efter Natur, Miljø og Trafik er flyttet til Højby vil Fårevejle Administrationscenter, Rådhusvej 75, 4540 Fårevejle, indeholde ca. 110 medarbejdere, fordelt på Social og Psykiatri samt Jobcenter.

Økonomiske betragtninger

Erfaringer fra andre kommuner

Kvadratmeterprisen for opførelse af tilbygninger, er fastlagt ud fra en faglig betragtning med erfaringspriser. Denne kan dog sænkes afhængigt af ambitionsniveau og krav til bygningen.

Kalundborg Kommune har netop opført en tilbygning til deres Rådhus, for at samle administrationen. Der tilbygges 4.800 m², til deres rådhus som i alt bliver 6.800 m². Denne pris er opgjort i deres endelige anlægsregnskab til 14.361 kr/m².

Furesø Kommune har i 2015 udbudt en tilbygning til deres Rådhuset, for tillige at samle administrationen. Der tilbygges 3.300 m², til deres rådhus, som i alt bliver 5.400 m². Prisen er 80,7 mio.kr. eller 24.454 kr./m².

Kerteminde Kommune er pt. ved at beregne på opførelse af nyt Rådhus. Deres pris pr. m², er beregnet til 16.000 kr./m².

Skanderborg Kommune har også beregnet på opførelse af et nyt rådhus, indeholdende samling af administrationen, samt en dobbelt sportshal. Her er udgiften til administrationsdelen beregnet til 236 mio.kr. for 14.860 m², svarende til 15.881 kr./m².

Ved samling af administrationen i Højby kan man se scenarierne i 2 dele.

1. Flytning af 110 medarbejdere fra Fårevejle til Højby

En tilbygning til Rådhuset skal huse de sidste 110 medarbejdere fra Fårevejle Administrationscenter, samt 25 medarbejdere fra den nuværende fortætning på Rådhuset.

Tilbygningens antal m². pr. medarbejder er beregnet ud fra Håndbog i Facilities Management. Antallet af m², er fastsat ud fra de arbejdsmiljømæssige hensyn, hvor Statens Byggeforskningsinstitut anbefaler netto 10-12 m² pr. medarbejder. Forholdet mellem brutto/netto beregnes erfaringsmæssigt til at ligge mellem 1,7-2,0 i kontorbygninger. Dette betyder at bruttoarealet fastsættes til 20 m². pr. medarbejder, indeholdende de primære og sekundære nyttearealer, mødelokaler, teknikrum, fordelingsarealer samt konstruktionsareal.

Udgiften til byggeriet er vurderes til en m²-pris på 17.000 kr/m². Her er prisen fastsat på baggrund af en faglig vurdering af tilbygningens størrelse, parkeringsbehov, sammenbygningsbehovet samt lovkrav til udenoms arealer.

Dette giver en omkostning på 45,9 mio.kr.

Besparelspotentiale i Fårevejle

Rengøring

Udgiften til rengøring i Fårevejle Administrationscenter er årligt 600.000 kr. Ved en tilbygning på 2.200 m², skal der kalkuleres med udgifter på 330.000 kr. til rengøring. Dette giver en besparelse på 270.000 kr. årligt.

Serviceleder

Udgiften serviceleder er årligt 417.000 kr. Denne udgift vil, på trods af en tilbygning på 2.200 m², kunne spares 100 % ved tilpasning af serviceniveau i forhold til f.eks. omflytninger. Der vil skulle påregnes at udgiften til eventuelle fremtidige flytteprojekter vil forøges.

Kantinedrift

Udgiften til kantinedriften i Fårevejle Administrationscenter er årligt 592.000 kr. Her vil kunne bespares ca. 50 %, da flytningen af medarbejdere fra Fårevejle Administrationscenter vil betyde et øget pres på kantineforplejningen. Besparelsen anslås derfor til 300.000 kr.

Vedligeholdelse

På baggrund af en nyopført tilbygning, vil der i en periode på ca. 10 år, ikke forventes nogle større vedligeholdelsesopgaver, hvilket betyder at der vil være en stor besparelse at hente. I budgettet til Fårevejle Administrationscenter er der afsat 499.000 kr., til indvendig vedligeholdelse, hvor de 424.000 kr. vil være en besparelse. De resterende 75.000 kr. er nødvendige til serviceaftaler til ventilationsanlæg, samt diverse driftsomkostninger som er krav for at oppebære garanti på de tekniske udstyr.

Der er tillige afsat 86.000 kr. til udenomsarealer, hvilket ville kunne spares 100 %.

I forhold til forbrugsafgifter, vil der være et behov for overførsel af budget til Højby til vand, varme og el. Dette anslås til at give en besparelse på 33 % af det nuværende budget på 543.000 kr., hvilket betyder en besparelse på 180.000 kr. årligt.

Opsamling Besparelse for nedlæggelse af Fårevejle Administrationscenter

Projekt	Årlig besparelse kr.	Note
Rengøring	270.000	

Serviceleder	417.000
Kantinedrift	300.000
Vedligeholdelse	690.000
I alt besparelse	1.677.000

2. Flytning af medarbejdere fra Nykøbing til Højby

En tilbygning til Rådhuset som skal huse 100 medarbejdere, beregnes ud fra 20 m². pr. medarbejder med en m²-pris på 17.000 kr/m². Her er prisen igen fastsat på baggrund af en faglig vurdering af tilbygningens størrelse, parkeringsbehov, sammenbygningsbehovet samt lovkrav til udenoms arealer.

Dette giver en omkostning på 34 mio.kr.

Samlet besparelsespotentialer ved nedlæggelse af Nykøbing og Fårevejle Administrationscenter

Rengøring

Udgiften til rengøring i Nykøbing Administrationscenter er årligt 473.000 kr. Ved en tilbygning på 2.000 m², skal der kalkuleres med udgifter på 300.000 kr. til rengøring. Dette giver en besparelse på 173.000 kr. årligt.

Serviceleder

Udgiften serviceleder er årligt 422.000 kr. Ud fra en betragtning om, at der tilbygges både 2.200 m² til at huse Fårevejle Administrationscenter samt 2.000 m², til Nykøbing Administrationscenter, vil der kun være behov for én serviceleder, men der ud over, være et behov for en servicemedarbejder. Udgiften hertil anslås til ca. 300.000 kr., hvilket betyder at besparelsen i Nykøbing alene vil være 122.000 kr.

Kantinedrift

Udgiften til kantinedriften i Nykøbing Administrationscenter er årligt 588.000 kr. Her vil kunne spares ca. 75 %, da flytningen af medarbejdere fra Fårevejle Administrationscenter vil betyde et øget pres på kantineforplejningen. Besparelsen anslås derfor til 441.000 kr., ud fra at både Nykøbing og Fårevejle Administrationscentre tømmes.

Vedligeholdelse

På grund af en nyopført tilbygning, vil der i en periode på ca. 10 år, ikke forventes nogle større vedligeholdelsesopgaver, hvilket betyder at der vil være en stor besparelse at hente. I budgettet til Nykøbing Administrationscenter er der afsat 283.000 kr., til indvendig vedligeholdelse, hvor de 213.000 kr. vil være en besparelse. De resterende 70.000 kr. er nødvendige til serviceaftaler til ventilationsanlæg, samt diverse driftsomkostninger som er krav for at oppebære garanti på de tekniske udstyr.

Der er tillige afsat 82.000 kr. til udenomsarealer, hvilket ville kunne spares 100 %.

I forhold til forbrugsafgifter, vil der være et behov for overførsel af budget til Højby til vand, varme og el. Dette anslås til at give en besparelse på 33 % af det nuværende budget på 392.000 kr., hvilket betyder en besparelse på 130.000 kr. årligt.

Biler og transport

COWI's rapport fra 2007 vedrørende samling af administrationen på en adresse, er der opgjort en samlet besparelse på 2 mio.kr. i kørselsafregning samt 3,1 mio.kr. i arbejdstid. Efter rapporten er udarbejdet, er der gennemført en analyse af befordringsområdet i 2012, hvor resultatet blev en udmøntning af en besparelse på i alt 1.430.000 kr. Endvidere er der ved den seneste 360 graders analyse sparet 17 mio. kr. på administrationen – en del af disse besparelser vil også gøre at potentialet reduceres. Det skønnes, at der samlet vil kunne spares 1 mio. kr. i kørselsafregning og arbejdstid – denne vurdering skal afklares nærmere.

Effektiviseringsgevinst i øvrigt

Ved samling af de administrative enheder vil der være en effektiviseringsgevinst, som ligger ud over den rene transporttid. Denne effektivisering skal ses i lyset af, at der er hentet effektiviseringer på administrationen og på ledelse af flere gange siden 2007. Uagtet dette, vil der naturligt være mulighed for en anden samdrift af enkelte funktioner. Det skønnes, at der samlet vil kunne spares 1 mio. kr. i kørselsafregning og arbejdstid – denne vurdering skal afklares nærmere.

Opsamling Besparelse for nedlæggelse af Nykøbing og Fårevejle Administrationscenter

Projekt	Årlig besparelse kr.	Note
<i>Fårevejle</i>		
Rengøring	270.000	
Serviceleder	417.000	
Kantinedrift	300.000	
Vedligeholdelse	690.000	
<i>Nykøbing</i>		
Rengøring	173.000	
Serviceleder	122.000	
Kantinedrift	141.000	
Vedligeholdelse	425.000	
Biler og Transport	1.000.000	Skal afklares nærmere
Effektiviseringsgevinst i øvrigt	1.000.000	Skal afklares nærmere
I alt besparelse	4.538.000	
Opførelse af tilbygning til Fårevejle Admc.	45.900.000	
Opførelse af tilbygning til Nykøbing Admc.	34.000.000	
I alt anlægsudgift	79.900.000	
Tilbagebetalingstid	17,61 år	

Der er ikke indregnet nogen salgspriser for henholdsvis Fårevejle og Nykøbing administrationscentre. Indregning af salgspriser for de to administrationscentre vil nedbringe tilbagebetalingstiden.

Flytteomkostninger

Ved flytning af de administrative medarbejdere, samt arkiv, lager m.v. skal der afsættes en særskilt pulje til denne flytning.

Forslag til etapeplan

1. Udarbejdelse af byggeprogram med skitse af det samlede projekt

Her afsættes en pulje til rådgiverhonorar, som skal udarbejde udbudsmateriale, byggeprogram med kvalitetskrav. Her indtænkes den totale løsning, med nedlæggelse af begge administrationscentre.

2. Byggeprogram godkendes, og Nykøbing Administrationscenter sættes til salg

3. Etape 1, indeholdende fysiske rammer til at huse 110 medarbejdere fra Fårevejle Administrationscenter samt 25 medarbejdere fra den nuværende fortætning på Rådhuset, udbydes i totalentreprise og opføres i Højby.

4. Etape 2, indeholdende fysiske rammer til at huse 100 medarbejdere fra Nykøbing Administrationscenter, udbydes i totalentreprise og opføres i Højby, når Nykøbing Administrationscenter er solgt.

Lovgrundlag

Økonomiske konsekvenser

Besparelserne er beregnet med en forudsætning for, at Fårevejle Administrationscenter er fuldt udlejet.

Der skal afsættes et beløb til at kontrahere med rådgiver til udarbejdelse af projekt. Beløbets størrelse vil afhænge af hvilken udbudsform, der vælges.

Administrative, miljømæssige og sundhedsmæssige konsekvenser

Udtalelser og høring

Administrativ indstilling

Direktionen indstiller til Byrådet via Økonomiudvalget, at:

- Der arbejdes videre med opførelse af tilbygning til Rådhuset i Højby i henhold til den skitserede etapeplan
- At der afsættes en anlægsbevilling på kr. 750.000 til kontrahering med bygherrerådgiver i henhold til den skitserede etapeplan.
- Beslutning om nedlæggelse af Nykøbing Administrationscenter afventer resultatet af erfaringerne med første etape.
- Nykøbing Administrationscenter annonceres til salg

<i>Beslutning fra Økonomiudvalget</i>	
Dato: 19. april 2016	Sted: Mødelokale i i Højby
Fraværende:	

Udsat til ekstraordinært økonomiudvalgsmøde mandag den 25. april 2016 kl. 18
Punktets beslutning vil foreligge på byrådsmødet den 26. april 2016.

Bilag

306-2016-110268 Salgspriser og Tilstandsvurdering

306-2016-110261 COWI Rapport

306-2016-109492 Notat til Økonomiudvalget om samling af administrationen

<i>Beslutning fra Økonomiudvalget</i>
--

Dato: 25. april 2016	Sted: Mødelokale i i Højby
Fraværende:	

Økonomiudvalget besluttede at følge de første 3 punkter i indstillingen.

Punkt 4 udgår og istedet tilføjes, at evt. salg af Nykøbing administrationscenter afventer resultatet af erfaringerne med etape 1.

Økonomiudvalget besluttede endvidere, at der afsættes en anlægssum på 33 mio. kr. til en tilbygning til Rådhuset i Højby og byggeriet udbydes i et såkaldt omvendt udbud. Økonomiudvalget er byggeudvalg på byggeprocessen.

Bilag

Salgspriser og Tilstandsvurdering

COWI Rapport

Notat til Økonomiudvalget om samling af administrationen