

20. februar 2024

Ishøj Kommune

Optimering af
ejendomskapaciteten

Rapport

BRØNDUM & FLIESS

Indholdsfortegnelse

1	Introduktion og sammenfatning	1
2	Beregningsforudsætninger og prognoser	4
2.1	Beregningsforudsætninger	4
2.2	Befolkningsprognose.....	5
2.3	Dagtilbud og skoler: Prognose og kapacitet	6
3	Optimering af ejendomskapaciteten	11
3.1	Klimarokade	11
3.2	Afhændelse af bygninger.....	17
3.3	Rådhuset og Brohuset	19
3.4	Optimering af dagtilbud	28
3.5	Udvidelse af Ishøjgård	32
3.6	Kulturskolen, Idrætscenter og Ungdomsskolen.....	34
3.7	Afgrænsning.....	35
4	Bilag: Prognoser	37
4.1	Befolkningsprognose.....	37
4.2	Dagtilbudsprognose	40
4.3	Elev- og klassesprognoser	40

1 Introduktion og sammenfatning

Denne rapport rummer en beskrivelse af en optimering af Ishøj Kommunes ejendomskapacitet. Rapporten beskriver en række rokadespor, som er konkrete forslag til, hvor og hvordan antallet af kommunale bygningskvadratmeter kan reduceres under hensyntagen til nuværende og fremtidigt behov.

Rapporten skal ses som et mulighedskatalog; et beslutnings- og prioriteringsgrundlag over potentielle, ikke-besluttede optimeringsmuligheder for så vidt angår Ishøj Kommunes ejendomsmasse.

Den efterfølgende tabel sammenfatter de konkrete forslag til optimering af Ishøj Kommunes ejendomskapacitet. Tabellen viser følgende:

- Først effekterne af at afhænde op til 15 matrikler/bygninger, som har energimærke D eller værre. Her er der tale om rent salg, idet det anbefales, at de pågældende bygninger og ejendomme ikke indgår i en rokade
- For det andet effekterne af at afhænde fem matrikler/bygninger i forlængelse af politisk beslutning om flytning af foreninger. Her er der ligeledes tale om rent salg, idet det anbefales, at de pågældende bygninger og ejendomme ikke indgår i en rokade
- For det tredje effekterne ved dels en optimering af anvendte kvadratmeter på Rådhuset, dels en afhændelse af Baldershøj 24B i forbindelse med at Hjælpe-middeldepotet flyttes til Brohuset
- For det fjerde effekterne af en flytning af tre vedligeholdelsesmæssigt udfordrede dagtilbud til skoler
- For det femte effekterne af en udvidelse af Ishøjgård, idet Ishøjgård også kommer til at råde over dele af Pilemøllevej 90
- For det sjette effekterne af øget brug af Kulturskolen, Idrætscenteret og Ungdomsskolen (til fælles mødelokaler og/eller udbygning af dagtilbud)
- For det syvende konsekvenserne af analysens afgrænsning: Nærværende rapport er afgrænset således, at hverken nye strukturer på skoleområdet, afhændelse af ældreboliger til privat developer eller ny kvadratmeterfordeling mellem Materielgård og forsyning indgår. Konsekvenserne af denne afgrænsning fremgår af oversigten

Tabel 1 Oversigt over optimering af ejendomskapaciteten ved fuld implementering

1. KLIMAROKADE	Årlige driftsbesparelser (mio. kr.)	Anlæg (mio. kr.)	Salgsprovenu (mio. kr.)	CO2-reduktion (tons)	Reduktion i m ²	Ændring kan gennemføres fra
Afhændelse af op til 15 matrikler/bygninger, som har energimærke D eller værre	1,4	4,4	32,0	31,4	2.592	2024
2. AFHÆNDELSE AF BYGNINGER	Årlige driftsbesparelser (mio. kr.)	Anlæg (mio. kr.)	Salgsprovenu (mio. kr.)	CO2-reduktion (tons)	Reduktion i m ²	Ændring kan gennemføres fra
Afhændelse af fem matrikler/bygninger i forlængelse af politisk beslutning om flytning af foreninger	0,8	0	7,6	10,7	1.145	2024
3. RÅDHUSET OG BROHUSET	Årlige driftsbesparelser (mio. kr.)	Anlæg (mio. kr.)	Salgsprovenu (mio. kr.)	CO2-reduktion (tons)	Reduktion i m ²	Ændring kan gennemføres fra
Optimering af kvadratmeter på Rådhuset (version 3)	1,8	8,0	42,0	19,3	2.1000	2025
Afhændelse af Baldershøj 24B ifm. at Hjælpe-middeldepot flyttes til Brohuset	0,1	0,0	8,0	2,8	981	2025/2026
Rådhuset og Brohuset i alt	1,9	8,0	50,0	22,0	3.081	
4. OPTIMERING AF DAGTILBUD	Årlige driftsbesparelser (mio. kr.)	Anlæg (mio. kr.)	Salgsprovenu (mio. kr.)	CO2-reduktion (tons)	Reduktion i m ²	Ændring kan gennemføres fra
Flytning af tre vedligeholdelsesmæssigt udfordrede dagtilbud til skoler	3,4	28,6	10,6	34,5	2.424	2025
5. UDVIDELSE AF ISHØJGÅRD	Årlige driftsbesparelser (mio. kr.)	Anlæg (mio. kr.)	Salgsprovenu (mio. kr.)	CO2-reduktion (tons)	Reduktion i m ²	Ændring kan gennemføres fra
Udvidelse af Ishøjgård, idet Ishøjgård også kommer til at råde over dele af Pilemøllevej 90	Ingen væsentlige økonomiske konsekvenser. Derimod kommer der ekstra 1.200 m ² i spil ved overtagelsen af Pilemøllevej 90.					2024
6. KULTURSKOLEN, IDRÆTSCENTER OG UNGDOMSSKOLEN	Årlige driftsbesparelser (mio. kr.)	Anlæg (mio. kr.)	Salgsprovenu (mio. kr.)	CO2-reduktion (tons)	Reduktion i m ²	Ændring kan gennemføres fra
Øget brug af Kulturskolen, Idrætscenteret og Ungdomsskolen til fælles mødelokaler og/eller udbygning af dagtilbud	Umiddelbart sker der ikke en ændring i antallet af kvadratmeterne. Det er alene anvendelsen af lokalerne, som bringes i spil. I tilfælde af, at der opstår behov for flere kvadratmeter, er det således muligt at inddrage kvadratmeter i Ungdomsskolen, Idrætscenter og Kulturskolen, samtidig med at kerneydelserne fortsat kan tilbydes.					
7. AFGRÆNSNING	Årlige driftsbesparelser (mio. kr.)	Anlæg (mio. kr.)	Salgsprovenu (mio. kr.)	CO2-reduktion (tons)	Reduktion i m ²	Ændring kan gennemføres fra
Nye strukturer på skoleområdet	4-5	1-2	/	Ca. 50	/	/
Salg af ældreboliger som ejerlejligheder	0	0	19	0	/	2024
Ny kvadratmeterfordeling ml. Materielgård og forsyning	/	/	/	/	/	/
Afgrænsning i alt	4-5	1-2	19	Ca. 50	/	

Ovenstående tabel viser fem kategorier ved fuld implementering: Årlige driftsbespareser, anlægsomkostninger, salgsprovenu, CO2-reduktion samt reduktion i kvadratmeter. Det skal bemærkes, at nogle bygninger og ejendomme indgår flere gange og på forskellig vis i beregningerne. Dette er ensbetydende med, at man ikke umiddelbart kan summere tallene på tværs af kategorierne.

En summering, hvor bygninger og ejendomme ikke tælles med dobbelt, giver følgende:

Figur 1 Oversigt over optimering af ejendoms kapaciteten ved fuld implementering

ÅRLIGE DRIFTS- BESPARELSER	ANLÆGS- OMKOSTNING	SALGS- PROVENU	CO2-REDUKTION	KVADRATMETER- REDUKTION
Ca. 8 MIO. KR.	Ca. 41 MIO. KR.	Ca. 100 MIO. KR.	Ca. 98 TONS	Ca. 9.200 m²

Der kan således opnås en samlet optimering af ejendoms kapaciteten på tværs af kategorierne svarende til årlige driftsbespareser (netto) på ca. 8 mio. kr., en samlet anlægsinvestering på ca. 41 mio. kr., et forventet salgsprovenu på ca. 100 mio. kr. samt en CO2-reduktion på ca. 98 tons som følge af en samlet kvadratmeterreduktion på ca. 9.200 (svarende til 6-7 % af den samlede ejendoms masse).

De efterfølgende afsnit indeholder følgende:

- Afsnit 3.1 Beregningsforudsætninger
- Afsnit 3.2 Befolkningsprognose
- Afsnit 3.3 Prognoser og kapacitet for dagtilbud og skoler
- Afsnit 4.1 Klimarokade
- Afsnit 4.2 Afhændelse af bygninger
- Afsnit 4.3 Rådhuset og Brohuset
- Afsnit 4.4 Optimering af dagtilbud
- Afsnit 4.3 Udvidelse af Ishøjgård
- Afsnit 4.6 Kulturskolen, Idrætscenter og Ungdomsskolen
- Afsnit 4.7 Afgrænsning
- Afsnit 5 (bilag) Prognoser

2 Beregningsforudsætninger og prognoser

2.1 Beregningsforudsætninger

Hvert forslag eller rokade er beskrevet i de efterfølgende afsnit. De praktiske, økonomiske og klimamæssige konsekvenser er beskrevet ud fra de nedenfor beskrevne parametre.

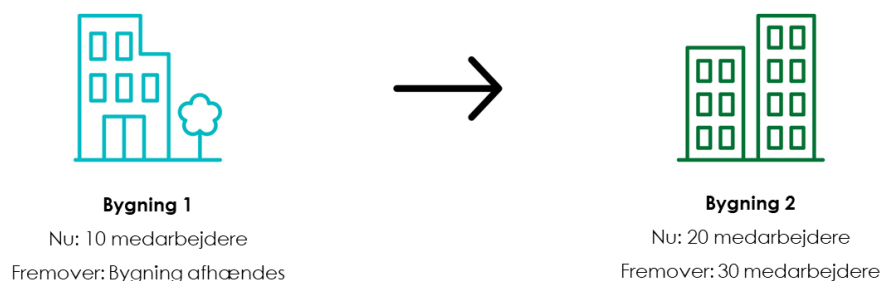
Årlige driftsbesparelser

De årlige driftsbesparelser er beregnet ud fra følgende udgiftsposter:

1. Vedligehold (central og decentral vedligeholdelse m.v.)
2. Forsyning (el, vand og varme)
3. Andre ejendomsudgifter (containertømning, renovation m.v.)
4. Forsikring
5. Renhold
6. Ejendomsadministration

Det årlige forbrug er fastsat som et simpelt gennemsnit af forbrugstallene for årene 2020, 2021 og 2022.

De årlige driftsmæssige konsekvenser for så vidt angår bygningsdriften beregnes på denne baggrund ud fra en nettobetragtning, idet en flytning af aktiviteter fra én bygning til en anden vil medføre besparelser i den "fraflyttede ejendom", men forøgede udgifter i "modtagerejendommen", jf. den efterfølgende principskitse:



Årlig driftsmæssig konsekvens

1. Ejendomsudgifter i bygning 1 spares
2. Ejendomsudgifter i bygning 2 forøges, således at der tillægges en ejendomsudgift
3. Den driftsmæssige nettokonsekvens beregnes som forskellen mellem de sparede ejendomsudgifter i bygning 1 og de forhøjede bygningsudgifter i bygning 2

Anlægsinvesteringer

For hvert forslag er der foretaget en vurdering og en beregning af de anlægsmæssige konsekvenser. Anlægsinvesteringerne spænder bredt: Fra flytteomkostninger over flytning af et dagtilbud til indretning af nye kontorarbejdspladser på rådhuset.

Anlægsinvesteringerne er ekskl. eventuelle nedrivningsomkostninger. Dette skyldes, at det alternativt til nedrivning kan vælges (via en udbudsproces) at afhænde bygningerne til udviklingselskaber, foreninger eller borgere, som overtager bygningen med fx et i udbudsmaterialet nærmere bestemt alment formål, fx at opbygge en genbrugsbutik med et humanitært, socialt og almennyttigt sigte.

Salgsprovenu

I en række af forslagene anbefales det, at én eller flere bygninger afhændes. Salgsprovenuet for disse bygninger er estimeret ud fra en antagelse om en kvadratmeterpris på kr. 20.000 for privat anvendelse og kr. 4.500 for erhverv.

CO2-reduktion

For hvert forslag er den CO2-mæssige reduktion beregnet. Reduktionerne bygger på Ishøj Kommunes CO2-opgørelser i kilo for el, vand og varme.

Reduktion i totalt bygningsareal

For hvert forslag fremgår reduktionen i det totale bygningsareal i kvadratmeter.

2.2 Befolkningsprognose

Den seneste befolkningsprognose for Ishøj Kommune fremgår af den efterfølgende tabel:

Tabel 2 Befolkningsprognose 2023-2030

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
0-5-årige	1.643	1.613	1.633	1.671	1.687	1.730	1.795	1.817
6-15-årige	2.886	2.847	2.819	2.763	2.744	2.732	2.703	2.717
16-24-årige	2.657	2.641	2.659	2.684	2.663	2.595	2.580	2.539
25-64-årige	12.467	12.521	12.685	12.760	12.796	12.896	12.881	12.861
65-79-årige	2.994	2.986	2.980	2.968	2.941	2.922	2.944	3.004
80+-årige	843	911	1.001	1.105	1.215	1.279	1.346	1.396
I alt	23.490	23.519	23.777	23.951	24.046	24.154	24.249	24.334

Samlet set forventes en befolkningsfremgang på 4% frem til 2030, svarende til godt 800 flere borgere. Den forventede udvikling skal ses i forhold til:

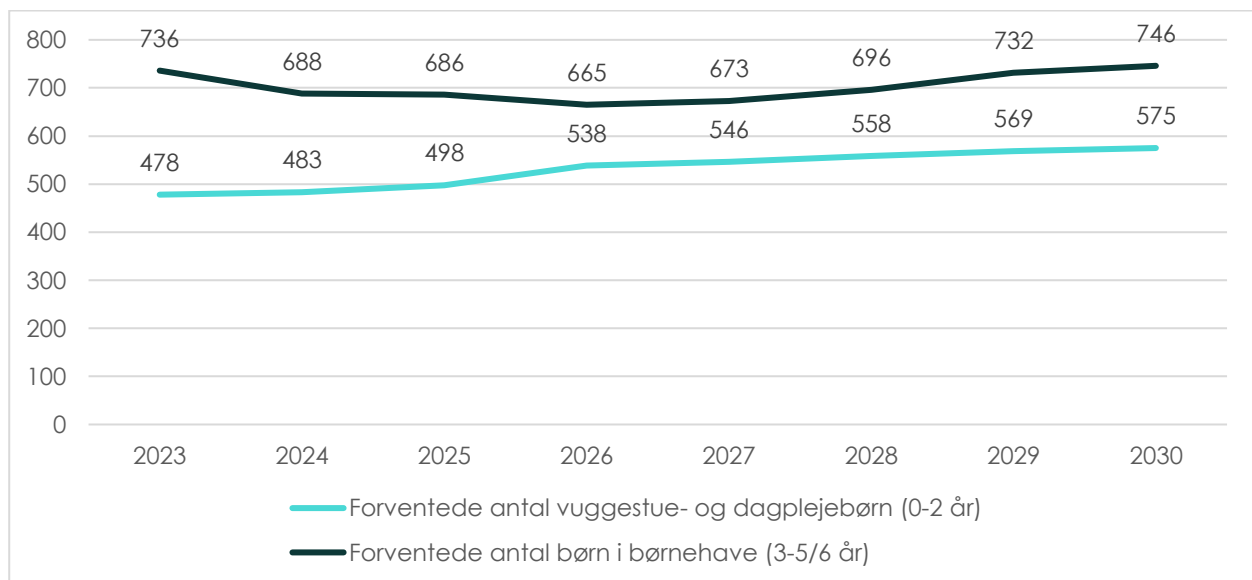
- 11% flere 0-5-årige svarende til 174 flere børn i dagtilbudsalderen
- Et fald på ca. 6% i forhold til børn i den skolepligtige alder
- Blot små 300 flere borgere i den arbejdsdygtige alder svarende til en stigning på ca. 2%
- En stigning på ca. 66% i forhold til borgere over 80 år

2.3 Dagtilbud og skoler: Prognose og kapacitet

I analysen er der taget udgangspunkt i ovenstående befolkningsprognose, herunder den seneste dagtilbudsprognose og elevtalsprognose på skoleområdet. Bilaget rummer de detaljerede opgørelser.

For så vidt angår **dagtilbudsområdet** forventes der en samlet stigning på omkring 9% (dagpleje-, vuggestue- og børnehavebørn):

Figur 2 Dagtilbudsprognose 2023-2030



Kilde:

Ishøj Kommune.

Ishøj Kommune forventer et fast antal børn i dagpleje (56 i hvert af årene 2023-2030), mens det forventede antal vuggestuebørn stiger med ca. 23% svarende til små 100 flere vuggestuebørn. Stigningen skyldes generel stigning i antallet af 0-2-årige børn i Ishøj Kommune, samt at kravene om minimumsnormeringer i 2024 ændrer på, hvor længe børnene er tilmeldt vuggestue.

Udviklingen i det forventede antal børnehavebørn, som svarer til det antal børn, der forventes at ville benytte kommunens børnehavetilbud i fremtiden, er marginal i perioden. Stigningen forventes at udgøre ca. 1% svarende til 10 flere børnehavebørn.

De efterfølgende to tabeller viser – for vuggestuebørn hhv. børnehavebørn i hver af institutionerne – Ishøj Kommunes opgørelser over normering i 2024, den maksimale gennemsnitskapacitet, det maksimale antal børn i ét af årene 2023-2030 samt det deraf afledte kapacitetsmæssige over- eller underskud:

Tabel 3 Vuggestuebørn: Normering og kapacitet pr. daginstitution

	Normering 2024	Maksimal gennemsnitskapacitet	Maksimalt antal børn	Over-/underskud
Bøgely	50	54	63	-9
Elverhøj	39	49	49	0
Troldebo	33	35	37	-2
Trækronerne	72	74	84	-10
Femkanten	30	30	40	-10
Firkløveren	48	51	59	-8
Piletræet	49	52	58	-6
Regnbuen	35	35	42	-7
Tvillingehuset	36	36	39	-3
Ørnebo	35	36	42	-6
I alt	427	452		-67

Kilde:

Ishøj Kommune.

Tabel 4 Børnehavebørn: Normering og kapacitet pr. daginstitution

	Normering 2024	Maksimal gennemsnitskapacitet	Maksimalt antal børn	Over-/underskud
Bøgely	86	97	84	13
Elverhøj	67	80	88	-8
Troldebo	47	47	54	-7
Trækronerne	110	118	121	-3
Femkanten	51	70	50	20
Firkløveren	80	95	85	10
Piletræet	68	100	80	20
Piletræet, specialgruppen	12	/	/	/
Regnbuen	63	80	79	1
Tvillingehuset	51	60	53	7
Ørnebo	53	60	53	7
I alt	688	807		61

Kilde:

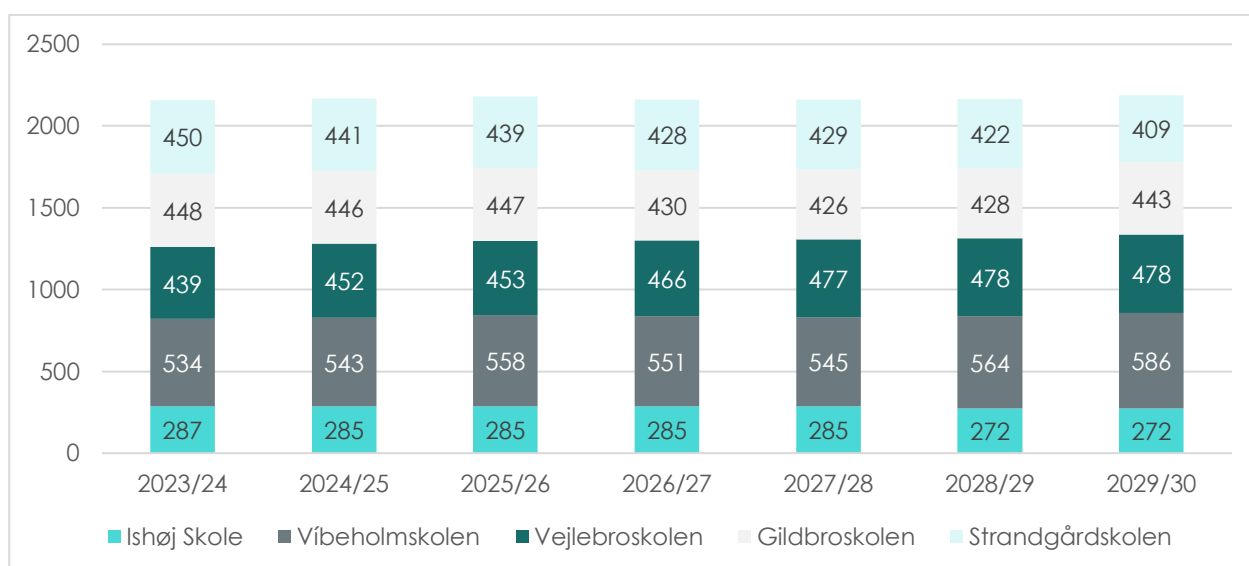
Ishøj Kommune.

Ishøj Kommune forventer samlet set et kapacitetsunderskud på 67 vuggestuebørn i perioden 2023-2030, mens der for børnehavebørnene i samme periode forventes et stort set tilsvarende kapacitetsoverskud (61).

Det kan konstateres, at den forventede underkapacitet i forhold til vuggestuebørn i store træk udliges af en forventning om tilsvarende overkapacitet for så vidt angår børnehavebørn. Der er dog tre institutioner, som alt andet lige og ud fra Ishøj Kommunes opgørelser forventes at blive presset kapacitetsmæssigt: Troldebo, Trækronerne og Regnbuen. Disse institutioner indgår derfor i afsnit 3.5 vedrørende mulige rokader på dagtilbudsområdet.

På **skoleområdet** viser elevtalsprognosen (se bilag 1) et stort set uændret antal elever frem til 2029/2030:

Figur 3 Elevtalsprognose 2023/2024-2029/2030 pr. skole



Kilde:

Ishøj Kommune.

To skoler – Vibeholmskolen og Vejlebroskolen – kan forvente en elevfremgang de kommende år. Fremgangen er på omkring 9% og svarer til ca. 40-50 flere elever pr. skole.

To skoler – Strandgårdskolen og Ishøj Skole– kan forvente en elevtilbagegang de kommende år. Tilbagegangen er på 5-9% og svarer til ca. 15 færre elever på Ishøj Skole og ca. 40 færre elever på Strandgårdskolen.

Gildbroskolens antal elever er stort set uændret i perioden frem til 2029/2030.

Den efterfølgende tabel viser det maksimale antal almenklasser pr. skole for perioden frem til og med 2029/2030:

Tabel 5 Maksimalt antal almenklasser pr. skole i perioden 2023/2024-2029/2030

Skole	Maksimalt antal almenklasser i ét af årene frem til og med 202/2030	Skoleår, hvor antallet af almenklasser er højest
Ishøj Skole	11	2023/2024
Vibeholmskolen	22	2029/2030
Gildbroskolen	16	2023/2024
Strandgårdskolen	17	2023/2024
Vejlebroskolen	18	2029/2030

Kilde:

Ishøj Kommune.

I forhold til fremskrivning af behov for klasser på almenområdet i skolerne er der taget udgangspunkt i elev- og klassesprognoserne for de enkelte skoledistrikter. På den baggrund er skolens ledige kapacitet estimeret. Den ledige kapacitet er en bruttostørrelse defineret som den kapacitet der er til overs efter at almenklasserne og SFO er placeret på skolen. Den ledige kapacitet anvendes til at huse de nuværende aktiviteter, herunder fællesarealer, medarbejderforberedelse, mødelokaler, specialklasser, administration etc.

Det skal understreges, at opgørelsen over skolernes potentielle kapacitet ikke indeholder samtlige lokaler for alle skoler. Kapacitetsopgørelsen går dermed ikke "til grænsen" af det mulige.

Den efterfølgende tabel viser antallet af klasserum pr. skole. I alt er der potentielt 144 klasselokaler, og hovedparten er i dag egentlige klasselokaler. I tillæg hertil kommer lokaler til anden anvendelse, herunder fx SFO, faglokaler, fællesrum, grupperum, kontorer, it m.m. Disse lokaler er ikke talt med i den efterfølgende oversigt:

Tabel 6 Antal klasselokaler pr. skole

Skole	Kapacitet, klasselokaler	Lokalebetegnelser
Ishøj Skole	16	R071, R067, R065, R062, R06, R05, seks lokaler med betegnelsen RX (2.) samt fire nye lokaler, som etableres i 2024.
Vibeholmskolen	26	E13, E14, E15, D10, D11, D12, C7, C8, C9, B-SANG, B-IT, B-X, A1, A2, A3, F16, F17, F18, G19, G20, G21, H22, H24, J25, J27 og K30.
Gildbroskolen	37	E28, E29, E30, E31, A26, A28, A30, E1, E2, E3, E4, E5, D3, D4, D5, D6, D7, D8, D9, D10, D11, E14, E15, E16, E17, E18, E19, E20, C1, C2, C3, C5, C8, C9, C10, C11 og C12.
Strandgårdskolen	43	A140, A141, A142, A106, A110, A145, B140, B141, B144, B145, B147, B146, B143, D140, D141, D142, D144, D147, D148, D146, D145, G101, G108, G109, G114, M101, M102, M103, M104, M105, M106, M118, M119, P102, P105, P116, P120, M201, M202, M203, M204, M206 og M219.
Vejlebroskolen	22	D1, D2, D3, D4, E7, E8, D7, D8, 128, 127, E1, E2, E3, E4, E5, E6, E7, E8, E9, E10, E11 og E12.
I alt	144	

Ud fra de ovenstående to tabeller er det muligt at estimere skolernes over- eller underkapacitet ud fra en bruttobetragtning defineret som den kapacitet der er til overs efter at almenklasserne og SFO er placeret på skolen:

Tabel 7 Kapacitet og maksimalt antal almenklasser pr. skole i perioden 2023/2024-2029/2030

Skole	Kapacitet, klasselokaler	Maksimalt antal almenklasser i ét af årene frem til og med 202/2030	Overkapacitet (positiv værdi) eller Underkapacitet (negativ værdi)
Ishøj Skole	16	11	5
Vibeholmskolen	26	22	4
Gildbroskolen	37	16	21
Strandgårdskolen	43	17	26
Vejlebroskolen	22	18	4

Skolerne anvender i udgangspunktet alle de lokaler, som skolebygningerne rummer, men behovet for lokaler er mindre end den eksisterende kapacitet. Der er med andre ord en overkapacitet på alle Ishøj Kommunes skoler.

Ovenstående tabel tager udelukkende højde for antallet af klasselokaler, og indeholder derfor ikke andre lokaler, som kan bringes i spil (fx fællesrum og -arealer, en del af skolernes faglokaler, medarbejderforberedelseslokaler, møderum, separate SFO-lokaler m.v.).

Hvis der udelukkende tages udgangspunkt i antal klasselokaler, kan det konstateres, at Ishøj Skole, Vibeholmskolen og Vejlebroskolen har en overkapacitet på 4-5 klasselokaler, mens Gildbroskolen og Strandgårdskolen¹ har en overkapacitet på 21-26 klasselokaler.

Som en del af optimeringen af den samlede ejendomskapacitet er det således muligt for Ishøj Kommune at samle flere og andre kommunale ydelser på kommunens skoler.

¹ I forhold til Strandgårdskolen skal det nævnes, at kapacitetsopgørelsen er ekskl. lokalerne i bygning K.

3 Optimering af ejendoms-kapa-citeten

3.1 Klimarokade

Klimarokaden omfatter i alt 15 bygninger/matrikler. Alle matrikler/bygninger, der har energimærke D eller derunder, afhændes, med henblik på at spare på vedligehold, driftsudgifter og desuden reducere kommunens CO-aftryk. Baggrunden for klimarokaden er således at bidrage til en grøn omstilling i Ishøj Kommune, samtidig med at der frigøres økonomiske midler.

1. Overskrift for ændringen/rokaden

Afhændelse af 15 bygninger/matrikler med energimærke D eller under.

2. Beskrivelse af ændringen/rokaden

Følgende matrikler/bygninger, som har energimærke D eller derunder, afhændes:

1. Frydekær (bolig, ukrainske borgere)
2. Ishøjgård- stuehus (står tomt p.t.)
3. Jægerbuen 2A (udlejning, ukrainske borgere)
4. Kirkely (bolig)
5. Kunstforening
6. Pilemarksvej 15 (bolig)
7. Pilemøllevej 81 (bolig)
8. Regnbuen, børnehave, hus 2
9. Spejderhytte FDF - B1 og B2
10. Spejderhytte KFUM
11. Strandvangen 54 Hus A og B (foreningshus)
12. TILF (Torslunde-Ishøj Idrætsforening)
13. Tranegilde Strandvej 7 (bolig, ukrainske borgere)
14. Troldebo – Børnehaven
15. Trækronerne, børnehave hus 3

Opmærksomhedspunkter

- Det forudsættes at afhændelsen sker over flere år, så der skaffes alternativer til de brugere, der i dag benytter bygningerne. Det er således en mulighed, at ikke alle bygninger afhændes. Provenu og CO2-effekt vil i så fald blive mindre
- Nogle af bygningerne anvendes i dag til at rumme ukrainske flygtninge. En afhændelse af bygninger forudsætter således at der findes alternative boliger, fx ledige ældreboliger eller lejligheder i almennyttigt og/eller privat byggeri. Pilemøllevej 90 er tillige en mulighed
- TILF (Torslunde-Ishøj Idrætsforening) huses på nærmeste skole, hvilket også er en mulighed for andre foreninger. Alternativt kan foreninger huses i Brohuset eller den købte ejendom, som tidligere anvendtes af FGU (Pilemøllevej 90)

- Nogle bygninger er tomme, fx Ishøjgårds stuehus. Det antages, at stuehuset nedrives
- Regnbuen, hus 2 afhændes. Rokaden beskrives nærmere i rokadespor for dagtilbud og skoler

Trækronernes Hus 3 flyttes til Kulturskolen

- Trækronernes børnehave i hus 3 afhændes, idet børnene samles i nogle af Kulturskolens lokaler, tæt på Trækronernes nuværende lokaler. Dette beskrives nærmere nedenfor. Børnene i hus 3 råder i dag over ca. 300 m²
- Trækronernes Hus 3 kan rummes på følgende lokaler i Kulturskolen:
 - Indretning af multifunktionsrum i forslagsvist lokale 46 og lokale 47 (nummereringen henfører til plantegningen), som i dag lånes til undervisning. En multifunktionsløsning foreslås
 - Supplerende kan lokalerne i lokale 26, 27 og 28 anvendes. Der er blandt andet tale om et større lokale til rytmisk musik, der således anvendelsesmæssigt bredes ud blandt flere målgrupper
 - Der er generelt mulighed for et tættere samspil mellem Trækronerne, Kulturskolen og Ungdomsskolen om deling af lokaler. Ungdomsskolens lokale op til lokale 29, 30 og 31 kan inddrages. Eventuelt kan lokalerne anvendes på lånebasis, således at potentielt flere børnehaver (herunder dagplejen) kan låne lokalerne, som har et multifunktionsformål

Regnbuens hus 2 og Troldebos børnehave

- Både hus 2 i Regnbuen og Troldebos børnehave indgår i andet rokadespor for optimering af dagtilbud. Med henblik på ikke at tælle dobbelt er effekten sat til nul i dette rokadespor. Effekten behandles derfor i rokadesporet for dagtilbud

3. Område

Klimarokadesporet omfatter en lang række områder:

- Børn og forebyggelse
- Dagtilbud og Uddannelse
- Kultur og Fritid
- Voksne og Velfærd

4. Ændringen i antal kvadratmeter

Reduktion på 2.592 m² (totalt bygningsareal) ved afhændelse af alle bygninger/matrikler.

5. Økonomiske konsekvenser

De samlede økonomiske konsekvenser er følgende:

	2024	2025	2026
Årlige driftsbesparelser, netto (mio. kr.)	1,43	1,43	1,43
Anlægsinvestering (mio. kr.)	0,30	4,10	0,00
Salgsprovenu (mio. kr.)	32,02	0,00	0,00

De årlige driftsbesparelser udgør ca. 1,4 mio. kr. fra 2024 og frem. Den samlede anlægsinvestering udgør 4,4 mio. kr., mens det forventede salgsprovenu udgør ca. 32 mio. kr.

De detaljerede økonomiske konsekvenser fremgår af de efterfølgende tabeller.

De samlede, årlige driftsbesparelser udgør ca. 1,4 mio. kr. fra 2024 og frem:

Årlige driftsbesparelser, netto (mio. kr.)

2024	Årlige driftsbesparelser, netto	2025	Årlige driftsbesparelser, netto	2026	Årlige driftsbesparelser, netto
Frydekær	0,002	Frydekær	0,002	Frydekær	0,002
Ishøjgård, Stuehuset (står tom)	0,08	Ishøjgård, Stuehuset (står tom)	0,08	Ishøjgård, Stuehuset (står tom)	0,08
Jægerbuen 2A	0,24	Jægerbuen 2A	0,24	Jægerbuen 2A	0,24
Kirkely, bolig	0,09	Kirkely, bolig	0,09	Kirkely, bolig	0,09
Kunstforeningen	0,12	Kunstforeningen	0,12	Kunstforeningen	0,12
Pilemarksvej 15	0,001	Pilemarksvej 15	0,001	Pilemarksvej 15	0,001
Pilemøllevej 81	0,09	Pilemøllevej 81	0,09	Pilemøllevej 81	0,09
Regnbuen, Børnehaven hus 2	/	Regnbuen, Børnehaven hus 2	/	Regnbuen, Børnehaven hus 2	/
Spejderhytte, FDF	0,05	Spejderhytte, FDF	0,05	Spejderhytte, FDF	0,05
Spejderhytte, KFUM - nedlægges	0,09	Spejderhytte, KFUM - nedlægges	0,09	Spejderhytte, KFUM - nedlægges	0,09
Strandvangen 54, Hus A	0,06	Strandvangen 54, Hus A	0,06	Strandvangen 54, Hus A	0,06
Strandvangen 54, Hus B, udlejet til ukrainske flygtninge)	Indregnet Hus A	Strandvangen 54, Hus B, udlejet til ukrainske flygtninge)	Indregnet Hus A	Strandvangen 54, Hus B, udlejet til ukrainske flygtninge)	Indregnet Hus A
TILF - Torbens Eje	0,22	TILF - Torbens Eje	0,22	TILF - Torbens Eje	0,22
Tranegilde Strandvej 7, Bolig (ukrainske flygtninge)	0,19	Tranegilde Strandvej 7, Bolig (ukrainske flygtninge)	0,19	Tranegilde Strandvej 7, Bolig (ukrainske flygtninge)	0,19
Troldebo - Børnehaven	/	Troldebo - Børnehaven	/	Troldebo - Børnehaven	/
Trækronerne - Børnehaven hus 3	0,18	Trækronerne - Børnehaven hus 3	0,18	Trækronerne - Børnehaven hus 3	0,18
I alt	1,43	I alt	1,43	I alt	1,43

De samlede anlægsomkostninger ved forslaget udgør ca. 4,4 mio. kr. Dette er til flytning og indretning m.m.:

Anlægsinvesteringer (mio. kr.)

2024	Anlægsinvestering	2025	Anlægsinvestering	2026	Anlægsinvestering
Frydekær	0,00	Frydekær	0,20	Frydekær	0,00
Ishøjgård, Stuehuset (står tom)	0,00	Ishøjgård, Stuehuset (står tom)	0,00	Ishøjgård, Stuehuset (står tom)	0,00
Jægerbuen 2A	0,00	Jægerbuen 2A	0,20	Jægerbuen 2A	0,00
Kirkely, bolig	0,00	Kirkely, bolig	0,20	Kirkely, bolig	0,00
Kunstforeningen	0,30	Kunstforeningen	0,00	Kunstforeningen	0,00
Pilemarksvej 15	0,00	Pilemarksvej 15	0,20	Pilemarksvej 15	0,00
Pilemøllevej 81	0,00	Pilemøllevej 81	0,20	Pilemøllevej 81	0,00
Regnbuen, Børnehaven hus 2	/	Regnbuen, Børnehaven hus 2	/	Regnbuen, Børnehaven hus 2	/
Spejderhytte, FDF	0,00	Spejderhytte, FDF	0,20	Spejderhytte, FDF	0,00
Spejderhytte, KFUM - nedlægges	0,00	Spejderhytte, KFUM - nedlægges	0,00	Spejderhytte, KFUM - nedlægges	0,00
Strandvangen 54, Hus A	0,00	Strandvangen 54, Hus A	0,20	Strandvangen 54, Hus A	0,00
Strandvangen 54, Hus B, udlejet til ukrainske flygtninge)	Indregnet Hus A	Strandvangen 54, Hus B, udlejet til ukrainske flygtninge)	Indregnet Hus A	Strandvangen 54, Hus B, udlejet til ukrainske flygtninge)	Indregnet Hus A
TILF - Torbens Eje	0,00	TILF - Torbens Eje	0,50	TILF - Torbens Eje	0,00
Tranegilde Strandvej 7, Bolig (ukrainske flygtninge)	0,00	Tranegilde Strandvej 7, Bolig (ukrainske flygtninge)	0,20	Tranegilde Strandvej 7, Bolig (ukrainske flygtninge)	0,00
Troldebo - Børnehaven	/	Troldebo - Børnehaven	/	Troldebo - Børnehaven	/
Trækronerne - Børnehaven hus 3	0,00	Trækronerne - Børnehaven hus 3	2,00	Trækronerne - Børnehaven hus 3	0,00
I alt	0,30	I alt	4,10	I alt	0,00

Det forventede salgsprovenu udgør i alt ca. 30,3 mio. kr.:

Salgsprovenu (mio. kr.)

2024	Salgsprovenu	2025	Salgsprovenu	2026	Salgsprovenu
Frydekær	1,04	Frydekær	0,00	Frydekær	0,00
Ishøjgård, Stuehuset (står tom)	1,58	Ishøjgård, Stuehuset (står tom)	0,00	Ishøjgård, Stuehuset (står tom)	0,00
Jægerbuen 2A	1,56	Jægerbuen 2A	0,00	Jægerbuen 2A	0,00
Kirkely, bolig	1,44	Kirkely, bolig	0,00	Kirkely, bolig	0,00
Kunstforeningen	3,00	Kunstforeningen	0,00	Kunstforeningen	0,00
Pilemarksvej 15	3,90	Pilemarksvej 15	0,00	Pilemarksvej 15	0,00
Pilemøllevej 81	2,74	Pilemøllevej 81	0,00	Pilemøllevej 81	0,00
Regnbuen, Børnehaven hus 2	/	Regnbuen, Børnehaven hus 2	/	Regnbuen, Børnehaven hus 2	/
Spejderhytte, FDF	0,40	Spejderhytte, FDF	0,00	Spejderhytte, FDF	0,00
Spejderhytte, KFUM - nedlægges	0,53	Spejderhytte, KFUM - nedlægges	0,00	Spejderhytte, KFUM - nedlægges	0,00
Strandvangen 54, Hus A	4,54	Strandvangen 54, Hus A	0,00	Strandvangen 54, Hus A	0,00
Strandvangen 54, Hus B, udlejet til ukrainske flygtninge)	Indregnet Hus A	Strandvangen 54, Hus B, udlejet til ukrainske flygtninge)	Indregnet Hus A	Strandvangen 54, Hus B, udlejet til ukrainske flygtninge)	Indregnet Hus A
TILF - Torbens Eje	1,26	TILF - Torbens Eje	0,00	TILF - Torbens Eje	0,00
Tranegilde Standvej 7, Bolig (ukrainske flygtninge)	4,04	Tranegilde Standvej 7, Bolig (ukrainske flygtninge)	0,00	Tranegilde Standvej 7, Bolig (ukrainske flygtninge)	0,00
Troldebo - Børnehaven	/	Troldebo - Børnehaven	/	Troldebo - Børnehaven	/
Trækronerne - Børnehaven hus 3	6,00	Trækronerne - Børnehaven hus 3	0,00	Trækronerne - Børnehaven hus 3	0,00
I alt	32,02	I alt	0,00	I alt	0,00

6. Konsekvenser for CO2-udledningen

De CO2-mæssige konsekvenser ved forslaget er en reduktion på ca. 31,4 tons ved antagelse om fuld afhændelse:

2024	CO2-reduktion	2025	CO2-reduktion	2026	CO2-reduktion
Frydekær	484	Frydekær	484	Frydekær	484
Ishøjgård, Stuehuset (står tom)	5.591	Ishøjgård, Stuehuset (står tom)	5.591	Ishøjgård, Stuehuset (står tom)	5.591
Jægerbuen 2A	758	Jægerbuen 2A	758	Jægerbuen 2A	758
Kirkely, bolig	500	Kirkely, bolig	500	Kirkely, bolig	500
Kunstforeningen	1.751	Kunstforeningen	1.751	Kunstforeningen	1.751
Pilemarksvej 15	500	Pilemarksvej 15	500	Pilemarksvej 15	500
Pilemøllevej 81	500	Pilemøllevej 81	500	Pilemøllevej 81	500
Regnbuen, Børnehave hus 2	/	Regnbuen, Børnehave hus 2	/	Regnbuen, Børnehave hus 2	/
Spejderhytte, FDF	807	Spejderhytte, FDF	807	Spejderhytte, FDF	807
Spejderhytte, KFUM - nedlægges	500	Spejderhytte, KFUM - nedlægges	500	Spejderhytte, KFUM - nedlægges	500
Strandvangen 54, Hus A	3.371	Strandvangen 54, Hus A	3.371	Strandvangen 54, Hus A	3.371
Strandvangen 54, Hus B, udlejet til ukrainske flygtninge)	Indregnet Hus A	Strandvangen 54, Hus B, udlejet til ukrainske flygtninge)	Indregnet Hus A	Strandvangen 54, Hus B, udlejet til ukrainske flygtninge)	Indregnet Hus A
TIIF - Torbens Eje	2.318	TIIF - Torbens Eje	2.318	TIIF - Torbens Eje	2.318
Tranegilde Strandvej 7, Bolig (ukrainske flygtninge)	7.043	Tranegilde Strandvej 7, Bolig (ukrainske flygtninge)	7.043	Tranegilde Strandvej 7, Bolig (ukrainske flygtninge)	7.043
Troldebo - Børnehaven	/	Troldebo - Børnehaven	/	Troldebo - Børnehaven	/
Trækronerne - Børnehave hus 3	7.271	Trækronerne - Børnehave hus 3	7.271	Trækronerne - Børnehave hus 3	7.271
I alt	31.393	I alt	31.393	I alt	31.393

Kilde:

Ishøj Kommune.

3.2 Afhændelse af bygninger

I alt 11 foreninger er flyttet fra oprindelig lokalitet til en ny i forbindelse med en politisk aftale, der nyligt er indgået. Det har betydet, at fem matrikler/bygninger kan afhændes. De resterende seks matrikler/bygninger indgår i klimarokadesporet.

1. Overskrift for ændringen/rokaden			
Afhændelser af bygninger.			
2. Beskrivelse af ændringen/rokaden			
De afhændede bygninger er følgende:			
1. Strandvangen 54 C, som tidligere har huset FC Ishøj og bridgeklubben. P.t. huser bygningen ukrainske flygtninge. En afhændelse af bygningerne forudsætter således at der findes alternative boliger, fx ledige ældreboliger eller lejligheder i almennyttigt og/eller privat byggeri. Pilemøllevej 90 er tillige en mulighed for ukrainske flygtninge			
2. Jægerbuen 2 B. Har tidligere rummet politiske foreninger og p.t. ukrainske flygtninge. De politiske foreninger kan tilbydes lokaler på én af skolerne på lånebasis, dvs. lokalerne kan også anvendes af andre enheder			
3. Brentedalen 101. Rummede spejderhytte IBUS/FDF Tranegilde spejdere. Bygningen huser p.t. ukrainske flygtninge			
4. Vejlebrovej 132 (mødelokaler Egely). Rummer p.t. ukrainske flygtninge. Afhændelsen afhænger af, at Regnbuen flyttes til anden lokalitet, jf. afsnit 3.4			
5. Baldershøj 20 (har rummet klubhus for cykelklub). Klubben er flyttet til Bredekærgård			
3. Område			
Det primære område er Kultur og Fritid.			
4. Ændringen i antal kvadratmeter			
Reduktion på 1.1.45 m ² ved fuld afhændelse af alle fem matrikler/bygninger (totalt bygningsareal).			
5. Økonomiske konsekvenser			
De samlede økonomiske konsekvenser er følgende:			
	2024	2025	2026
Årlige driftsbesparelser, netto (mio. kr.)	0,77	0,77	0,77
Anlægsinvestering (mio. kr.)	0,00	0,00	0,00
Salgsprovenu (mio. kr.)	7,55	0,00	0,00
De årlige driftsbesparelser udgør ca. 0,8 mio. kr. fra 2024 og frem. Der er ingen anlægsinvesteringer, mens det forventede salgsprovenu udgør 7,6 mio. kr.			
De detaljerede økonomiske konsekvenser fremgår af de efterfølgende tabeller:			

De samlede, årlige driftsbesparelser udgør ca. 0,8 mio. kr. fra 2025 og frem:

Årlige driftsbesparelser, netto (mio. kr.)

2024	Årlige driftsbesparelser, netto	2025	Årlige driftsbesparelser, netto	2026	Årlige driftsbesparelser, netto
Strandvangen 54, Hus C, udlejet til ukrainske flygtninge)	0,06	Strandvangen 54, Hus C, udlejet til ukrainske flygtninge)	0,06	Strandvangen 54, Hus C, udlejet til ukrainske flygtninge)	0,06
Jægerbuen 2B	0,24	Jægerbuen 2B	0,24	Jægerbuen 2B	0,24
Spejderhytte, IBUS-huset	0,05	Spejderhytte, IBUS-huset	0,05	Spejderhytte, IBUS-huset	0,05
Egely Aktivitetscenter (1. sal, Regnbuen)	0,05	Egely Aktivitetscenter (1. sal, Regnbuen)	0,05	Egely Aktivitetscenter (1. sal, Regnbuen)	0,05
Ishøj Motorcenter, depot (tidl. cykelklub)	0,36	Ishøj Motorcenter, depot (tidl. cykelklub)	0,36	Ishøj Motorcenter, depot (tidl. cykelklub)	0,36
I alt	0,77	I alt	0,77	I alt	0,77

Det forventede salgsprovenu udgør i alt ca. 7,6 mio. kr.:

Salgsprovenu (mio. kr.)

2024	Salgsprovenu	2025	Salgsprovenu	2026	Salgsprovenu
Strandvangen 54, Hus C, udlejet til ukrainske flygtninge)	1,44	Strandvangen 54, Hus C, udlejet til ukrainske flygtninge)	0,00	Strandvangen 54, Hus C, udlejet til ukrainske flygtninge)	0,00
Jægerbuen 2B	3,44	Jægerbuen 2B	0,00	Jægerbuen 2B	0,00
Spejderhytte, IBUS-huset	0,00	Spejderhytte, IBUS-huset	0,00	Spejderhytte, IBUS-huset	0,00
Egely Aktivitetscenter (1. sal, Regnbuen)	0,00	Egely Aktivitetscenter (1. sal, Regnbuen)	0,00	Egely Aktivitetscenter (1. sal, Regnbuen)	0,00
Ishøj Motorcenter, depot (tidl. cykelklub)	2,67	Ishøj Motorcenter, depot (tidl. cykelklub)	0,00	Ishøj Motorcenter, depot (tidl. cykelklub)	0,00
I alt	7,55	I alt	0,00	I alt	0,00

6. Konsekvenser for CO2-udledningen

De CO2-mæssige konsekvenser ved forslaget er en reduktion på ca. 10,7 tons ved antagelse om fuld afhændelse:

2024	CO2-reduktion	2025	CO2-reduktion	2026	CO2-reduktion
Strandvangen 54, Hus C, udlejet til ukrainske flygtninge)	3.371	Strandvangen 54, Hus C, udlejet til ukrainske flygtninge)	3.371	Strandvangen 54, Hus C, udlejet til ukrainske flygtninge)	3.371
Jægerbuen 2B	3.842	Jægerbuen 2B	3.842	Jægerbuen 2B	3.842
Spejderhytte, IBUS-huset	325	Spejderhytte, IBUS-huset	325	Spejderhytte, IBUS-huset	325
Egely Aktivitetscenter (1. sal, Regnbuen)	1.524	Egely Aktivitetscenter (1. sal, Regnbuen)	1.524	Egely Aktivitetscenter (1. sal, Regnbuen)	1.524
Ishøj Motorcenter, depot (tidl. cykelklub)	1.619	Ishøj Motorcenter, depot (tidl. cykelklub)	1.619	Ishøj Motorcenter, depot (tidl. cykelklub)	1.619
I alt	10.681	I alt	10.681	I alt	10.681

Kilde:

Ishøj Kommune.

3.3 Rådhuset og Brohuset

Dette rokadespor fokuserer på administrationen på Rådhuset samt Brohuset.

For så vidt angår Rådhuset er udgangspunktet en optimering af kvadratmeterne, med udgangspunkt i kvadratmeterbehovene for medarbejdere og ledelse. Der lægges i optimeringen vægt på fortsat at tilbyde medarbejdere og ledelse gode arbejdsmiljøforhold, såvel fysisk som psykisk. Samtidig bygger rokadesporet på en antagelse om, at der ikke er behov for, at hver medarbejder/leder har fast kontorarbejdsplads, idet der opereres med færre kontorarbejdspladser pr. ansat.

Færre kontorarbejdspladser pr. ansat skal understøttes af støjdemper, fleksible skillevægge, projekt- og møderum. Desuden skal der vedtages spilleregler, hvad angår dialoger ved kontorarbejdspladserne, telefonsamtaler, stillerum m.v. Dette kræver en investering i indretningen, som der er afsat midler til i rokadesporet.

Det nuværende antal medarbejdere og dermed også antal kontorarbejdspladser er følgende:

Table 8 Nuværende antal kontorarbejdspladser fordelt på Rådhusets etager

	Etage 3	Etage 4	Etage 5	Etage 6	Etage 7	Etage 8	Etage 9	Total
Center for Borger, Økonomi og IT	0	0	0	0	0	24	34	58
Eksterne	0	0	0	0	0	0	3	3
Center for Kultur og Fritid	0	0	0	0	0	12	0	12
Center for Ledelse og Strategi	0	0	0	0	23	0	0	23
Øvrige	0	0	0	0	5	0	0	5
Center for Voksne og Velfærd	0	0	0	40	0	0	0	40
Center for Byudvikling og Natur	23	0	5	0	0	0	0	28
Center for Ejendomme og Arealer samt fællesadministration	24	0	13	0	0	0	0	37
Center for Børn og Forebyggelse	0	83	8	0	0	0	0	91
Center for Dagtilbud og Uddannelse	0	0	15	0	0	0	0	15
Total	47	83	41	40	28	36	37	312

Optimeringen indebærer, at hver medarbejder ikke tildeles en unik kontorarbejdsplads. Dette skyldes, at de administrative ansatte – ledere som medarbejdere – i sagens natur ikke altid er til stede på Rådhuset. Dette på grund af sygdom, uddannelse, møder, ferie og fridage, arbejde på andre kommunale matrikler m.v.

De administrative medarbejdere kan opdeles i tre kategorier:

- Medarbejdere, som langt størstedelen af tiden arbejder på rådhuset
- Medarbejdere, som oftest arbejder på rådhuset
- Medarbejdere, som oftest arbejder uden for rådhuset

Nedenfor fremgår tre forskellige versioner for en optimering af kvadratmeterne på Rådhuset:

- Version 1: En optimering, hvor andelen af kontorarbejdspladser pr. medarbejder ligger mellem 0,7 og 1,0. Under disse forudsætninger er der behov for 267 kontorarbejdspladser mod 312 p.t.
- Version 2: En optimering, hvor andelen af kontorarbejdspladser pr. medarbejder ligger mellem 0,5 og 0,9. Under disse forudsætninger er der behov for 212 kontorarbejdspladser mod 312 p.t.
- Version 3: En optimering, hvor andelen af kontorarbejdspladser pr. medarbejder ligger mellem 0,3 og 0,9. Under disse forudsætninger er der behov for 187 kontorarbejdspladser mod 312 p.t.

Version 1: Andel af kontorarbejdspladser pr. medarbejder mellem 0,7 og 1,0

Følgende antagelser anvendes ift. hvor stor en andel kontorarbejdspladser centrene – ekskl. Center for Børn og Forebyggelse - skal have:

Tabel 9 Version 1: Andel kontorarbejdspladser for centrene, ekskl. Center for Børn og Forebyggelse

	Andel medarbejdere	Andel kontorarbejdspladser
Medarbejdere, som langt størstedelen af tiden arbejder på rådhuset	30%	1,0
Medarbejdere, som oftest arbejder på rådhuset	50%	0,9
Medarbejdere, som oftest arbejder uden for rådhuset	20%	0,7

For Center for Børn og Forebyggelse gælder det, at medarbejderne i langt højere grad arbejder ude på kommunens institutioner. Centerets medarbejdere er dermed kun at finde på Rådhuset relativt få timer/dage om ugen. For Center for Børn og Forebyggelse anvendes derfor følgende antagelser om andel kontorarbejdspladser på Rådhuset:

Tabel 10 Version 1: Andel kontorarbejdspladser for Center for Børn og Forebyggelse

	Andel medarbejdere	Andel kontorarbejdspladser
Medarbejdere, som langt størstedelen af tiden arbejder på rådhuset	5%	1,0
Medarbejdere, som oftest arbejder på rådhuset	20%	0,9
Medarbejdere, som oftest arbejder uden for rådhuset	75%	0,7

På dette grundlag er det for hvert center vurderet, hvor stor en andel kontorarbejdspladser centeret skal have:

Tabel 11 Version 1: Andel kontorarbejdspladser pr. center

	Andel 0,9	Andel 0,7	Andel 0,3	Kontorarbejdspladser i alt
Center for Borger, Økonomi og IT	17	26	8	51
Eksterne	1	1	0	2
Center for Kultur og Fritid	4	5	2	11
Center for Ledelse og Strategi	7	10	3	21
Øvrige	2	2	1	5
Center for Voksne og Velfærd	12	18	6	36
Center for Byudvikling og Natur	8	13	4	25
Center for Ejendomme og Arealer samt fællesadministration	11	17	5	33
Center for Børn og Forebyggelse	5	16	48	69
Center for Dagtilbud og Uddannelse	5	7	2	14
Total	72	115	79	267

Disse kontorarbejdspladser kan fordeles således på Rådhusets etager:

Tabel 12 Version 1: Fordeling af kontorarbejdspladser på Rådhuset

	Etage 3	Etage 4	Etage 5	Etage 6	Etage 7	Etage 8	Etage 9	Total
Center for Borger, Økonomi og IT						51		51
Eksterne				2				2
Center for Kultur og Fritid				11				11
Center for Ledelse og Strategi					21			21
Øvrige					5			5
Center for Voksne og Velfærd	36							36
Center for Byudvikling og Natur				25				25
Center for Ejendomme og Arealer samt fællesadministration			33					33
Center for Børn og Forebyggelse		69						69
Center for Dagtilbud og Uddannelse					14			14
Total	36	69	33	38	40	51	0	267

Ovenstående fordeling indebærer, at én af Rådhusets etager vil kunne afhændes.

Version 2: Andel af kontorarbejdspladser pr. medarbejder mellem 0,5 og 0,9

Følgende antagelser anvendes ift. hvor stor en andel kontorarbejdspladser centrene – ekskl. Center for Børn og Forebyggelse - skal have:

Tabel 13 Version 2: Andel kontorarbejdspladser for centrene, ekskl. Center for Børn og Forebyggelse

	Andel medarbejdere	Andel kontorarbejdspladser
Medarbejdere, som langt størstedelen af tiden arbejder på rådhuset	30%	0,9
Medarbejdere, som oftest arbejder på rådhuset	50%	0,7
Medarbejdere, som oftest arbejder uden for rådhuset	20%	0,5

For Center for Børn og Forebyggelse gælder det, at medarbejderne i langt højere grad arbejder ude på kommunens institutioner. Centerets medarbejdere er dermed kun at finde på Rådhuset relativt få timer/dage om ugen. For Center for Børn og Forebyggelse anvendes derfor følgende antagelser om andel kontorarbejdspladser på Rådhuset:

Tabel 14 Version 2: Andel kontorarbejdspladser for Center for Børn og Forebyggelse

	Andel medarbejdere	Andel kontorarbejdspladser
Medarbejdere, som langt størstedelen af tiden arbejder på rådhuset	5%	0,9
Medarbejdere, som oftest arbejder på rådhuset	20%	0,7
Medarbejdere, som oftest arbejder uden for rådhuset	75%	0,5

På dette grundlag er det for hvert center vurderet, hvor stor en andel kontorarbejdspladser centeret skal have:

Tabel 15 Version 2: Andel kontorarbejdspladser pr. center

	Andel 0,9	Andel 0,7	Andel 0,3	Kontorarbejdspladser i alt
Center for Borger, Økonomi og IT	16	20	6	42
Eksterne	1	1	0	2
Center for Kultur og Fritid	3	4	1	8
Center for Ledelse og Strategi	6	8	2	17
Øvrige	1	2	1	4
Center for Voksne og Velfærd	11	14	4	29
Center for Byudvikling og Natur	8	10	3	21
Center for Ejendomme og Arealer samt fællesadministration	10	13	4	27
Center for Børn og Forebyggelse	4	13	34	51
Center for Dagtilbud og Uddannelse	4	5	2	11
Total	64	90	57	212

Disse kontorarbejdspladser kan fordeles således på Rådhusets etager:

Tabel 16 Version 2: Fordeling af kontorarbejdspladser på Rådhuset

	Etage 3	Etage 4	Etage 5	Etage 6	Etage 7	Etage 8	Etage 9	Total
Center for Borger, Økonomi og IT				42				42
Eksterne				2				2
Center for Kultur og Fritid			8					8
Center for Ledelse og Strategi					17			17
Øvrige					4			4
Center for Voksne og Velfærd	29							29
Center for Byudvikling og Natur	21							21
Center for Ejendomme og Arealer samt fællesadministration			27					27
Center for Børn og Forebyggelse		51						51
Center for Dagtilbud og Uddannelse					11			11
Total	50	51	35	44	32	0	0	212

Ovenstående fordeling indebærer, at op til to af Rådhusets etager vil kunne afhændes.

Version 3: Andel af kontorarbejdspladser pr. medarbejder mellem 0,3 og 0,7

Følgende antagelser anvendes ift. hvor stor en andel kontorarbejdspladser centrene – ekskl. Center for Børn og Forebyggelse - skal have:

Tabel 17 Version 3: Andel kontorarbejdspladser for centrene, ekskl. Center for Børn og Forebyggelse

	Andel medarbejdere	Andel kontorarbejdspladser
Medarbejdere, som langt størstedelen af tiden arbejder på rådhuset	30%	0,9
Medarbejdere, som oftest arbejder på rådhuset	50%	0,7
Medarbejdere, som oftest arbejder uden for rådhuset	20%	0,3

For Center for Børn og Forebyggelse gælder det, at medarbejderne i langt højere grad arbejder ude på kommunens institutioner. Centerets medarbejdere er dermed kun at finde på Rådhuset relativt få timer/dage om ugen. For Center for Børn og Forebyggelse anvendes derfor følgende antagelser om andel kontorarbejdspladser på Rådhuset:

Tabel 18 Version 3: Andel kontorarbejdspladser for Center for Børn og Forebyggelse

	Andel medarbejdere	Andel kontorarbejdspladser
Medarbejdere, som langt størstedelen af tiden arbejder på rådhuset	5%	0,9
Medarbejdere, som oftest arbejder på rådhuset	20%	0,7
Medarbejdere, som oftest arbejder uden for rådhuset	75%	0,3

På dette grundlag er det for hvert center vurderet, hvor stor en andel kontorarbejdspladser centeret skal have:

Tabel 19 Version 3: Andel kontorarbejdspladser pr. center

	Andel 0,9	Andel 0,7	Andel 0,3	Kontorarbejdspladser i alt
Center for Borger, Økonomi og IT	16	20	3	39
Eksterne	1	1	0	2
Center for Kultur og Fritid	3	4	1	8
Center for Ledelse og Strategi	6	8	1	16
Øvrige	1	2	0	3
Center for Voksne og Velfærd	11	14	2	27
Center for Byudvikling og Natur	8	10	2	20
Center for Ejendomme og Arealer samt fællesadministration	10	13	2	25
Center for Børn og Forebyggelse	4	13	20	37
Center for Dagtilbud og Uddannelse	4	5	1	10
Total	64	90	32	187

Disse kontorarbejdspladser kan fordeles således på Rådhusets etager:

Tabel 20 Version 3: Fordeling af kontorarbejdspladser på Rådhuset

	Etage 3	Etage 4	Etage 5	Etage 6	Etage 7	Etage 8	Etage 9	Total
Center for Borger, Økonomi og IT				39				39
Eksterne				2				2
Center for Kultur og Fritid			8					8
Center for Ledelse og Strategi			16					16
Øvrige				3				3
Center for Voksne og Velfærd	27							27
Center for Byudvikling og Natur	20							20
Center for Ejendomme og Arealer samt fællesadministration			25					25
Center for Børn og Forebyggelse		37						37
Center for Dagtilbud og Uddannelse		10						10
Total	47	47	49	44	0	0	0	187

Ovenstående fordeling indebærer, at op til tre af Rådhusets etager vil kunne afhændes.

Rokadespor

I det efterfølgende rokadespor tages der udgangspunkt i version 3 som beskrevet ovenfor:

1. Overskrift for ændringen/rokaden
Administrativ samling af administration og ledelse på færre kvadratmeter.
2. Beskrivelse af ændringen/rokaden
<p>Rådhuset</p> <p>Antallet af kontorarbejdspladser på rådhuset reduceres. Der kan afhændes op til tre etager. Driftsbesparelserne udgør på den baggrund op til 3/8 af de samlede udgifter.</p> <p>Rådhuset anvender otte etager (inklusive etage 2 som mødecenter) med i alt 8.643 m². Der kan afhændes op til tre etager svarende til ca. 2.100 m² til en kvadratmeterpris på 20.000, fx til en privat developer, der udstykker etagerne til ejerlejligheder og/eller erhvervsformål.</p> <p>Forudsætningerne for beregningerne er beskrevet ovenfor.</p> <p>Brohuset</p> <p>Hjælpe-middeldepot flyttes til Brohuset og nuværende matrikel ryddes op og sættes til salg.</p> <p>Løjlig-hedsarealet på den nuværende matrikel er på 231 m² og afhændes for 20.000 kr./m². Depotet er på 750 m² og afhændes for 4.500 kr./m². Dette giver et samlet salgsprovenu på 8 mio. kroner.</p>

I forhold til Brohuset er de eksisterende aftaler om kvadratmeter med de enheder, der flytter til Brohuset, uændrede.

Brohuset rummer en betydelig fleksibel anvendelsesmulighed for både administration og foreninger. Der er fx egen indgang til projektlukaler, hvor fx Familieværkstedet alt efter behov kan bruge lokalerne, hvis der er mangel på Ishøjgård.

Der er desuden plads til flere foreninger i Brohuset, idet der i Brohuset satses på hybridanvendelse af lokalerne. Lokalerne skal bookes og foreningerne har forrang. Der er ledig kapacitet, som gør det attraktivt for foreninger at låne lokaler.

Undervisningslokaler og lokale til undervisningsforløb i ungeindsatsen, der stilles til rådighed i byggeriets 3. etape, vil blive anvendt i særlig grad fra 08.00-14.00 i afgrænsede perioder. Herefter vil der være mulighed for, at andre foreninger bruger møde- og undervisningslokaler.

Princippet om, at mødelokaler i Brohuset skal bookes, kan udbredes til mødelokalerne i Ungdomsskolen, Idrætscenter og Kulturskolen, som behandles i et senere rokadespor.

3. Område

Alle centre berøres af rokaden.

4. Ændringen i antal kvadratmeter

Reduktion på 2.100 m² i rådhuset (totalt bygningsareal) og 981 m² gennem flytning af Hjælpe-middeldepot fra Baldershøj 24B til Brohuset. I alt i dette rokadespor er der en reduktion på 3.081 m².

5. Økonomiske konsekvenser

De samlede økonomiske konsekvenser er følgende:

Rådhuset og Brohuset	2024	2025	2026
Årlige driftsbesparelser, netto (mio. kr.)	0,00	1,77	1,89
Anlægsinvestering (mio. kr.)	4,00	4,00	0,00
Salgsprovenu (mio. kr.)	0,00	0,00	50,00

De årlige driftsbesparelser for Rådhuset og Brohuset udgør samlet set ca. 1,9 mio. kr. fra 2025 og frem. Den samlede anlægsinvestering udgør 8 mio. kr. (udelukkende til indretning/tilpasning af Rådhuset), mens det forventede salgsprovenu udgør ca. 50 mio. kr.

6. Konsekvenser for CO₂-udledningen

De CO₂-mæssige konsekvenser ved forslaget er en reduktion på i alt ca. 22 tons ved antagelse om fuld afhændelse. Reduktionen for Rådhuset udgør ca. 19 tons.

3.4 Optimering af dagtilbud

Dette rokadespor fokuserer på, hvordan dagtilbud, der er vedligeholdelsesmæssigt udfordrede, kan blive afhændet gennem en flytning af dagtilbuddene til nærmeste skoler, som således stiller kvadratmeter til rådighed for etablering af dagtilbuddet i ledige lokaler på skolen. I tilfælde af at dagtilbuddet anvender lejede lokaler, er dette et yderligere argument for at etablere en samling på en ny matrikel.

Det skal fremhæves, at der ikke er taget beslutning om flytning af de pågældende dagtilbud. Der er alene tale om en eksemplificering af et princip om, at vedligeholdelsesmæssigt udfordrede enheder (i dette tilfælde et dagtilbud) kan afhændes med henblik på at investere i samme institution i allerede etablerede bygninger, hvilket typisk vil være ledige kvadratmeter på en skole. En sådan flytning fordrer anlægsinvesteringer, men pointen er, at disse anlægsinvesteringer i forhold til at etablere en ny institution er en hel del lavere, set i forhold til anlægsniveauet ved etablering af en ny institution. Samtidig undgås vedligeholdelsesomkostninger til slidte dagtilbud.

Ishøj Kommune forventer (jf. ovenstående afsnit 3.3) samlet set et kapacitetsunderskud på 67 vuggestuebørn i perioden 2023-2030, mens der for børnehavebørnene i samme periode forventes et stort set tilsvarende kapacitetsoverskud (61). Det kan konstateres, at den forventede underkapacitet i forhold til vuggestuebørn i store træk udlignes af en forventning om tilsvarende overkapacitet for så vidt angår børnehavebørn.

Der er dog tre institutioner, som alt andet lige og ud fra Ishøj Kommunes opgørelser forventes at blive presset kapacitetsmæssigt: Troldebo, Trækronerne og Regnbuen. Samtidig er de pågældende institutioner vedligeholdelsesmæssigt udfordrede, og én af institutionerne anvender tilmed et lejemål. De pågældende institutioner indgår derfor i rokadesporet nedenfor.

1. Overskrift for ændringen/rokaden
Optimering af dagtilbud.
2. Beskrivelse af ændringen/rokaden
Flytning af tre dagtilbud indgår i rokadesporet: Børnehuset Bøgely, Troldebo og Regnbuen, der alle afhændes med henblik på etablering på nærmeste skole.
Børnehuset Bøgely Børnehusets bygninger er i mindre god stand. Børnehuset har dynamisk energimærke D. Huset er funktionelt, men mangler i høj grad mindre lokaler og rum til den pædagogiske praksis. Bøgely rummer 48 vuggestuebørn og 100 børnehavebørn. Børnene samles på Vibeholmskolen (400 meter fra nuværende lokation). Der lægges beslag på arealer svarende til otte klasselokaler, samt ekstra kvadratmeter til modtagelse, garderober, gangarealer og toiletter.

Troldebo

Er placeret på to matrikler: Vuggestuedelen på Landlyststien i lejede lokaler, og børnehavedelen på Bredekærs Vænge.

Børnehuset foreslås afhændet, og børnene samles på ét sted, som er mere funktionelt. Børnehuset har dynamisk energimærke F. Huset på Bredekærs Vænge er funktionelt, men mangler i høj grad mindre lokaler og rum til den pædagogiske praksis. Dagtilbuddet rummer 35 vuggestuebørn og 47 børnehavebørn.

Børnene flyttes til Gildbroskolen (1.000 meter derfra). Der skal bruges arealer svarende til fire klasselokaler samt ekstra kvadratmeter til modtagelse, garderober, gangarealer og toiletter.

Regnbuen

Er placeret i tre huse, og fremstår i mindre god stand (dog er hus 2 på Vejlebrovej 108 i hensigtsmæssig stand).

Børnehuset kan afhændes, og børnene samles på ét sted, som er mere funktionelt. Børnehuset har dynamisk energimærke B-E. Dagtilbuddet rummer 35 vuggestuebørn og 84 børnehavebørn.

Børnene flyttes til Gildbroskolen (650 meter derfra). Der skal bruges arealer svarende til seks klasselokaler, samt ekstra kvadratmeter til modtagelse, garderober, gangarealer og toiletter..

Samlet set fokuserer rokadesporet på, hvordan dagtilbud, der er vedligeholdelsesmæssigt udfordret og/eller anvender lejede lokaler kan blive afhændet gennem en flytning af dagtilbuddene til nærmeste skole, der således stiller kvadratmeter til rådighed for etablering af dagtilbuddet i ledige lokaler på skolen.

Rokadesporets bærende idé er, at vedligeholdelsesmæssigt udfordrede dagtilbud kan afhændes med henblik på at investere i samme institution i allerede etablerede bygninger, hvilket typisk vil være ledige kvadratmeter på en skole.

Dette rokadespor resulterer således i et kvalitativt løft set i forhold til de nuværende fysiske og pædagogiske rammer i tre institutioner. En flytning styrker desuden den røde tråd fra vuggestue til børnehaveklasse, indskoling og videre til udskolingen. Forældrene skal ydermere aflevere børnene på samme matrikel i tilfælde af at forældrene også har skolesøgende børn, hvilket bidrager til en forenkling i en travl hverdag. Både fagligt og pædagogisk styrkes brobygningen mellem dagtilbud og skole gennem de nye ligeværdige arbejdsfællesskaber mellem dagtilbud og skole.

Tillige vil et behov for at huse flere børn i dagtilbud i de berørte tre institutioner være mulig at imødekomme gennem den fleksibilitet, som en nylokalisering på en skole rummer. Der er på nogle af skolerne betydelige ledige kvadratmeter, og disse kan anvendes i større udstrækning end først forudsat, hvis der bliver behov for en udvidelse grundet flere børn i dagtilbuddet.

Flytningen fordrer anlægsinvesteringer, men pointen er, at disse anlægsinvesteringer i forhold til at etablere en ny institution er lavere end anlægsinvesteringer ved etablering af en ny institution. Samtidig undgås vedligeholdelsesomkostninger til slidte enheder samt lejeudgifter.

Det skal desuden bemærkes, at en flytning af et dagtilbud til en skole ikke ændrer på de nuværende ledelsesreferencer.

3. Område

Dagtilbud og Uddannelse.

4. Ændringen i antal kvadratmeter

Reduktion på 2.424 m² (totalt bygningsareal).

5. Økonomiske konsekvenser

De samlede økonomiske konsekvenser er følgende:

Alle tre institutioner	2024	2025	2026
Årlige driftsbesparelser, netto (mio. kr.)	2,36	3,36	3,36
Anlægsinvestering (mio. kr.)	16,50	12,06	0,00
Salgsprovenu (mio. kr.)	5,52	5,04	0,00

De årlige driftsbesparelser udgør ca. 3,4 mio. kr. fra 2025 og frem. Den samlede anlægsinvestering udgør 28,6 mio. kr., mens det forventede salgsprovenu udgør ca. 10,6 mio. kr.

De detaljerede økonomiske konsekvenser fremgår af de efterfølgende tabeller:

Årlige driftsbesparelser, netto (mio. kr.)

2024	Årlige driftsbesparelser, netto	2025	Årlige driftsbesparelser, netto	2026	Årlige driftsbesparelser, netto
Bøgely	0,00	Bøgely	1,01	Bøgely	1,01
Troldebo	1,45	Troldebo	1,45	Troldebo	1,45
Regnbuen	0,90	Regnbuen	0,90	Regnbuen	0,90
I alt	2,36	I alt	3,36	I alt	3,36

De samlede anlægsomkostninger ved rokaesporet udgør ca. 28,6 mio. kr. Dette er til ombygning af lokaler til dagtilbud, herunder etablering af puslepladser, soverum og toiletforhold. Desuden indretning af læringsmiljøer i stuer og med mulighed for dannelse af mindre grupper i grupperum.

Anlægsinvesteringer (mio. kr.)

2024	Anlægsinvestering	2025	Anlægsinvestering	2026	Anlægsinvestering
Bøgely	0,00	Bøgely	12,06	Bøgely	0,00
Troldebo	6,90	Troldebo	0,00	Troldebo	0,00
Regnbuen	9,60	Regnbuen	0,00	Regnbuen	0,00
I alt	16,50	I alt	12,06	I alt	0,00

Det forventede salgsprovenu udgør i alt ca. 10,6 mio. kr.:

Salgsprovenu (mio. kr.)

2024	Salgsprovenu	2025	Salgsprovenu	2026	Salgsprovenu
Bøgely	0,00	Bøgely	5,04	Bøgely	0,00
Troldebo	1,28	Troldebo	0,00	Troldebo	0,00
Regnbuen	4,23	Regnbuen	0,00	Regnbuen	0,00
I alt	5,52	I alt	5,04	I alt	0,00

6. Konsekvenser for CO₂-udledningen

De CO₂-mæssige konsekvenser ved forslaget er en reduktion på ca. 34,5 tons fra og med 2025:

2024	CO ₂ -reduktion	2025	CO ₂ -reduktion	2026	CO ₂ -reduktion
Bøgely	0	Bøgely	10,299	Bøgely	10,299
Troldebo	10.801	Troldebo	10.801	Troldebo	10.801
Regnbuen	13.438	Regnbuen	13.438	Regnbuen	13.438
I alt	24.239	I alt	34.538	I alt	34.538

Kilde:

Ishøj Kommune.

3.5 Udvidelse af Ishøjgård

Ishøjgård mangler plads til både skoledelen og aflastning. Det betyder, at flere tilbud placeres uden for Ishøj Kommune, hvorefter det opleves, at der købes løsninger, som er dyrere, end hvis Ishøj Kommune selv stod for indsatserne. På den baggrund ønskes mere plads på Ishøjgård eller mere plads, som Ishøjgård kan råde over, andet steds i kommunen.

Hovedhuset i Ishøjgård vurderes at have et betydeligt vedligeholdelsesbehov. Ejendommen står tom i dag og vurderes at være nedrivningsmoden, med henblik på bortsalg af grunden, som hovedhuset er placeret på.

De resterende bygninger på Ishøjgård er derimod velegnede i forhold til Ishøjgårds ydelser, men er ikke tilstrækkelige, set i forhold til behovet.

På den baggrund foreslås, at Ishøjgård fremover kommer til at råde over dele af Pilemøllevej 90, som købes af Ishøj Kommune, grundet en tilbagekøbsklausul. Pilemøllevej 90 rummer i alt 1.200 kvadratmeter.

1. Overskrift for ændringen/rokaden

Udvidelse af Ishøjgård gennem inddragelse af Pilemøllevej 90.

2. Beskrivelse af ændringen/rokaden

Ishøjgård mangler plads til både skoledel og aflastning. Det betyder, at flere indsatser og tilbud placeres uden for Ishøj Kommune og til en højere pris, end hvis Ishøj Kommune kunne stå for ydelserne i egne tilbud.

På den baggrund foreslås, at Ishøjgård fremover kommer til at råde over dele af Pilemøllevej 90. Matriklen er tidligere anvendt til undervisning på FGU-uddannelsen. Bygningerne råder til sammen over 1.200 m², fordelt på seks bygninger.

Bygningerne ligger afsondret i landlige omgivelser, samtidig med at der er relativ kort afstand til øvrige aktiviteter i Ishøj Kommune. En afsondret, grøn og "stille" matrikel danner en vigtig ramme for Ishøjgårds unge.

Ud over at lade Ishøjgård være en mulighed i overtagelsen af bygningerne, er der andre muligheder:

Der kan i hovedbygningen bygges omkring 5-6 bosteder til unge, ved både at inddrage stue- og tagetage. I tillæg til de 5-6 bosteder vil der være fællesarealer, som stilles til rådighed for de unge, med henblik på at fremme et socialt fællesskab.

Desuden kan der gennemføres specialundervisning i nogle af bygningerne, herunder i hovedhuset.

De seks bygninger rummer følgende muligheder:

1. Hovedbygning (226 m², fordelt på stueetage og tagetage). Velegnet til bosteder og undervisning
2. "Lade" med kantine og stort industrikøkken (312 m²)
3. "Svinestald" (undervisning på 118 m² for dyrepassere)
4. "Kostald" med undervisning på 126 m² og indeholder også et køkken
5. "Hestestald" (147 m²). Anvendes til foder til dyr (bygningen trænger til vedligehold)
6. Værksted på 288 m² (snekerværksted)

Hvis væsentlige dele af Pilemøllevej 90 stilles til rådighed for Ishøjgård vil flere anvendelsesmuligheder optræde i forhold til både skoledel og aflastning, idet Pilemøllevej bliver et supplement til Ishøjgård, dvs. en matrikel 2.

Hovedbygningen vil rumme både undervisningsfaciliteter, krearum og værelser til aflastning.

"Laden" med kantine og stort industrikøkken vil kunne anvendes af de unge til madlavning, både med et pædagogisk og et afsætningsmæssigt perspektiv.

Undervisningen vil tilmed kunne gennemføres i både den renoverede svinestald og kostald.

Tillige er der et værksted på 288 m², som kan bruges som et snekerværksted. Der er således både basis for, at de unge udvikler praktiske færdigheder og kompetencer i snekerværkstedet, i industrikøkkenet og som dyrepassere, alt efter interesser og ønsker. Tilmed er der et meget stort udeareal, hvor de unge kan fungere under afdæmpende og rolige omgivelser, præget af en overskuelig struktur.

3. Område

Børn og forebyggelse samt Voksne og Velfærd.

4. Ændringen i antal kvadratmeter

Reduktion på er nul. Derimod kommer der ekstra 1.200 m² i spil ved overtagelsen af matriklen.

5. Økonomiske konsekvenser

De samlede økonomiske konsekvenser er driftsmæssigt nul. Der forventes at være en effektivisering, idet der kan rummes ydelser, som er dyrere, hvis de placeres uden for Ishøj Kommune. Dette provenu er ikke beregnet.

6. Konsekvenser for CO₂-udledningen

De CO₂-mæssige konsekvenser ved forslaget er ikke beregnet.

3.6 Kulturskolen, Idrætscenter og Ungdomsskolen

Kulturskolen, Idrætscenter og Ungdomsskolen råder over et betydeligt antal kvadratmeter: Kulturskolen har 1.441 m², Idrætscenter har ca. 10.000 m² og Ungdomsskolen har 1.161 m².

Kulturskolen indgår i klimarokadesporet, der adresserer imødekommelsen af et behov for flere kvadratmeter til Trækronerne. Dette kan ske gennem en inddragelse af lokaler primært fra Kulturskolen og sekundært fra Ungdomsskolen.

I dette rokadespor er det bærende præmis, at der er behov for at dele møde- og projektrumsfaciliteter gennem en generel adgang til at booke lokaler i de tre enheder, også uden for de tre enheder.

I tilfælde af, at der opstår behov for flere kvadratmeter, er det muligt at inddrage kvadratmeter i Ungdomsskolen, Idrætscenteret og i Kulturskolen, samtidig med at kerneydelserne fortsat kan tilbydes. Som input til eventuelt fremtidigt behov for flere pladser blandt vuggestue- og børnehavebørn henvises til kapacitets- og prognosedata i afsnit 3.3.

Kontor anvendelsen til administration og ledelse kan fx slås sammen for de tre enheder, idet principper om antal ansatte/kontorarbejdspladser kan anvendes, jf. rokadespor for Rådhuset.

1. Overskrift for ændringen/rokaden
Optimering af lokaler i Vejledalen 7 og 9 (Kulturskolen, Idrætscenter og Ungdomsskolen).
2. Beskrivelse af ændringen/rokaden
<p>Kulturskolen, Idrætscenter og Ungdomsskolen råder over et betydeligt antal kvadratmeter.</p> <p>Kulturskolen og Ungdomsskolen indgår i klimarokadesporet med lokaler, medhenblik på at løse et behov for flere kvadratmeter til Trækronerne, idet hus 3 er afhændet grundet et betydeligt vedligeholdelsesbehov. Derfor ses der bort fra dette bidrag i dette rokadespor.</p> <p>Rokadesporet fokuserer på deling af møde- og projektrumsfaciliteter gennem en generel adgang til at booke lokaler i de tre enheder.</p> <p>I tilfælde af, at der opstår et behov for flere kvadratmeter, er der muligt at inddrage kvadratmeter i Ungdomsskolen, Idrætscenter og Kulturskolen, samtidig med at kerneydelserne fortsat kan tilbydes. Som input til eventuelt fremtidigt behov for flere pladser blandt vuggestue- og børnehavebørn henvises til kapacitets- og prognosedata.</p> <p>Kontor anvendelsen til administration og ledelse kan fx slås sammen for de tre enheder, idet principper om antal hoveder/kontorarbejdspladser kan anvendes. I dag bruges der følgende lokaler til ledelse og administration, ifølge plantegningerne, i de tre enheder: Lokale 43A, 43 B, 62, 67, 68, 69, 70, 88, 89, som anvendes af Ungdomsskolen, Idrætscenter og Kulturskolen.</p>

En samling af ledelse og administration vil muliggøre etablering af flere møde- og projektrum, der kan bookes af andre enheder.

Kulturskolen

- Følgende møde-/projektrum kan deles med henblik på både at afvikle møder/projekter samt danne en ramme om læring og udfoldelse blandt dagtilbud, som booker sig ind til en benyttelse af rummene. Nogle af rummene rummer instrumenter, som skal opbevares sikkert. Følgende lokaler er derfor begrænset til fem: Lokale 45, 46, 04.01, 44.01 og 44.02

Idrætscenter

- Nuværende fitnesslokale omdannes til klubcafe
- Tre mødelokaler gøres til multifunktionelle lokaler, hvor foreninger kan booke sig ind. Lokalernes størrelse er fleksible, grundet foldedøre
- Nuværende café bliver til fitnesslokale

3. Område

Kultur og fritid.

4. Ændringen i antal kvadratmeter

Umiddelbart sker der ikke en ændring i antallet af kvadratmeterne. Det er alene anvendelsen af lokalerne, som bringes i spil.

5. Økonomiske konsekvenser

De samlede økonomiske konsekvenser er nul. Gennem en booking af mødelokaler frigøres der mødekapacitet andet steds. Rokadesporet bakker dermed op om de øvrige krokadespor.

6. Konsekvenser for CO2-udledningen

De CO2-mæssige konsekvenser er nul.

3.7 Afgrænsning

Nedenfor præsenteres tre temaer, som ejendomsanalysen har afskåret sig fra, men som rummer driftsmæssige såvel som klimamæssige perspektiver. Temaerne kan foldes ud gennem fremtidige nye analyser. I forhold til alle tre temaer er det økonomiske potentiale vurderet gennem et økonomisk spænd.

Nye strukturer på skoleområdet

En eventuel ny analyse kan fokusere på skolestrukturen på følgende vis:

- En optimering af klassedannelsen ved at sammenlægge skoledistrikter, specielt på naboskoler. Der frigøres økonomiske midler, som kan bruges til at finansiere en forøgelse af skolenes kerneydelser, skabt ved at antallet af elever i en klasse stiger marginalt. Stigningen er relativ lille, set i forhold til effekten i form af en gunstig økonomisk rammeudvidelse. En foreløbig beregning viser et økonomisk spænd på 3-4 mio. kroner, der kan tilføres de implicerede skoler

- En optimering af klassedannelsen gennem samling af indskoling/mellemtrin og udskoling på færre skoler. En sådan samling muliggør tilmed etablering af profilskoler med flere klasser pr. årgang og dermed muligheder for at tilbyde flere valgfag og en mere differentieret undervisning, rettet til mindre grupper af elever, på tværs af en årgang. En foreløbig beregning viser et økonomisk spænd på 4-5 mio. kroner, der kan tilføjes de implicerede skoler

Flere tilflyttere gennem afhændelse af ældreboliger til privat developer

Gennem afhændelse af ledige ældreboliger til en privat developer med henblik på udstykning af lejlighederne til ejerlejligheder sættes der dels på at opnå et provenu, der kan anvendes på velfærdsområdet, dels at tiltrække familier og unge par til Ishøj Kommune med henblik på at øge skattegrundlaget og dermed udbygge finansierungsgrundlaget for den kommunale velfærd. Temaet er centralt i forhold til at realisere visionen om at gå fra mursten til velfærd.

Ishøj Kommune råder over i alt 123 boliger, som i takt med at de nuværende lejere flytter fra boligen kan sælges som ejerlejlighed. Der er 75 boliger i Åparken og 48 boliger i Tranegården. Med et gennemsnitligt udbud af lejligheder på 8% om året, vil der potentielt være basis for at sælge følgende lejligheder over en fireårig periode:

- 2024: Ti lejligheder
- 2025: Ni lejligheder
- 2026: Otte lejligheder
- 2027: Otte lejligheder

Det samlede salg i faste priser er i nedenstående tabel beregnet til 274 mio. kroner. Set over en fireårige periode vil salg af 35 lejligheder indbringe ca. 77 mio. kroner, eller gennemsnitligt 19 mio. kroner årligt i provenu:

Tabel 21 Salg af ældreboliger som ejerlejligheder

	Antal boliger	Størrelse (gennemsnit i m ²)	Kr./m ²	Pris pr. bolig (mio. kr.)	Samlet pris (mio. kr.)
Åparken	75	90	27.500	2,5	185,6
Tranegården	48	67	27.500	1,8	88,4
I alt					274,1

Ny kvadratmeterfordeling af Materielgård og forsyning

Det tredje tema, som kan analyseres nærmere i en ny analyse, er optimering af kontorarbejdspladser og lagerkapacitet på Materielgården. Foruden Materielgårdens medarbejdere, er forsyningen tillige placeret på Materielgården.

Der er behov for at optimere arealanvendelsen, idet der er pladsproblemer. Temaet indgår ikke i nærværende ejendomsanalyse, idet Forsyning er en selvstændig virksomhed. Desuden er der behov for at samle enheder i Materielgården, som er placeret på flere lokationer og som derfor kræver mere plads ved en samling.

4 Bilag: Prognoser

4.1 Befolkningsprognose

Den efterfølgende tabel viser Ishøj Kommunes aldersopdelte befolkningsprognose for perioden 2023 til 2030:

Alder Kalenderår	Udgangsår	Prognose						
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
0 år	244	278	282	289	296	301	303	303
1 år	272	249	290	294	300	307	313	315
2 år	293	271	251	292	295	302	309	314
3 år	266	288	269	249	289	293	299	306
4 år	275	259	285	266	245	285	289	294
5 år	293	268	256	281	262	242	282	285
6 år	292	287	266	255	279	260	240	279
7 år	292	288	287	266	254	279	260	239
8 år	283	288	288	287	266	255	279	260
9 år	265	279	288	289	288	267	256	279
10 år	276	261	278	288	289	288	267	255
11 år	277	272	260	278	287	289	288	266
12 år	300	274	271	260	278	287	289	288
13 år	317	296	273	271	260	277	287	289
14 år	291	313	295	273	270	260	277	286
15 år	293	289	313	296	273	270	260	276
16 år	300	290	288	312	294	272	269	259
17 år	252	300	292	290	313	295	273	270
18 år	282	254	304	296	292	317	297	276
19 år	261	287	263	310	301	296	321	301
20 år	323	263	299	268	308	300	294	319
21 år	294	319	271	296	260	296	290	284
22 år	294	292	325	269	289	253	287	283
23 år	330	299	305	331	271	291	255	289
24 år	321	337	312	312	335	275	294	258
25 år	324	328	349	320	318	340	278	299
26 år	295	327	337	354	322	320	343	280

Alder Kalenderår	Udgangsår	Prognose						
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
27 år	317	295	332	339	353	321	319	342
28 år	317	319	301	336	340	355	323	322
29 år	339	320	327	305	339	344	359	327
30 år	351	345	329	336	312	345	350	365
31 år	378	355	352	336	342	317	351	356
32 år	304	383	364	360	343	349	323	358
33 år	351	307	390	370	365	348	355	327
34 år	322	353	312	394	373	369	353	358
35 år	344	323	358	316	398	378	373	357
36 år	346	343	327	362	320	403	382	377
37 år	332	345	346	330	366	323	407	386
38 år	324	331	347	349	332	369	326	410
39 år	322	323	332	347	349	334	370	327
40 år	310	320	325	333	348	350	336	372
41 år	354	308	319	325	333	348	350	335
42 år	324	351	308	319	325	333	348	350
43 år	305	321	349	307	318	323	332	346
44 år	316	304	322	349	306	317	323	331
45 år	307	314	304	321	348	305	316	321
46 år	301	307	316	305	321	348	305	316
47 år	337	299	306	315	304	320	346	303
48 år	310	334	298	304	312	302	317	342
49 år	280	306	331	296	301	309	299	313
50 år	312	277	304	328	293	298	305	295
51 år	308	308	274	301	325	290	294	301
52 år	275	306	308	273	299	323	288	292
53 år	308	276	308	309	274	300	323	288
54 år	322	308	276	308	309	274	300	323
55 år	303	320	307	275	306	307	273	298
56 år	303	300	317	304	272	304	304	270
57 år	305	300	298	315	301	270	300	301
58 år	339	301	297	294	311	298	266	297
59 år	311	333	296	293	289	306	293	262
60 år	253	306	329	292	288	285	301	288
61 år	286	249	302	325	288	284	281	297
62 år	272	282	247	299	320	284	280	278
63 år	232	267	278	243	294	315	280	276

Alder Kalenderår	Udgangsår	Prognose						
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
64 år	228	227	263	273	239	288	309	275
65 år	209	222	223	258	267	234	282	303
66 år	196	204	218	219	252	261	229	276
67 år	203	191	200	214	214	246	255	224
68 år	194	200	190	198	211	211	243	252
69 år	211	190	197	186	194	207	206	238
70 år	170	206	186	193	182	189	202	202
71 år	194	165	201	182	188	177	185	197
72 år	191	189	162	196	177	183	173	180
73 år	212	186	184	158	191	173	178	168
74 år	225	206	181	179	153	186	168	173
75 år	208	218	201	177	174	149	181	164
76 år	246	202	213	195	172	169	145	176
77 år	219	237	196	207	189	167	164	141
78 år	169	209	228	188	198	181	160	157
79 år	147	161	200	218	179	189	173	153
80 år	145	139	154	190	207	171	180	165
81 år	116	137	133	146	180	196	162	171
82 år	109	110	131	126	138	171	185	154
83 år	81	103	104	124	119	130	161	175
84 år	89	77	98	99	117	112	123	153
85 år	69	83	72	91	92	109	104	115
86 år	50	63	77	67	84	84	100	96
87 år	43	45	58	69	60	75	76	90
88 år	34	38	40	51	61	53	66	67
89 år	30	30	34	35	44	53	46	58
90 år	20	26	27	29	30	37	45	39
91 år	13	17	22	22	24	25	31	38
92 år	10	11	15	19	18	20	20	25
93 år	14	8	9	12	15	15	16	16
94 år	10	11	6	7	9	11	11	12
95 år	5	7	9	5	6	7	9	9
96 år	3	4	6	6	3	4	5	6
97 år	0	2	3	4	4	2	3	4
98 år	0	0	2	2	3	3	1	2
99 år	2	0	1	1	1	1	2	1
Total	23.490	23.515	23.776	23.948	24.048	24.151	24.248	24.331

4.2 Dagtilbudsprognose

Den efterfølgende tabel viser Ishøj Kommunes dagtilbudsprognose for perioden 2023 til 2030:

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Forventede antal børn i dagpleje (0-2 år)	56	56	56	56	56	56	56	56
Forventede antal vuggestuebørn (0-2 år)	422	427	442	482	490	502	513	519
Forventede antal børn i børnehave (3-5/6 år)	736	688	686	665	673	696	732	746

4.3 Elev- og klassetalsprognoser

De efterfølgende tabeller viser Ishøj Kommunes elev- og klassetalsprognoser for perioden 2023/2024 til 2029/2030.

Ishøj Skole

Elever	2023/24	2024/25	2025/26	2026/27	2027/28	2028/29	2029/30
0. klasse	26	25	25	25	25	25	25
1. klasse	26	26	25	25	25	25	25
2. klasse	25	26	26	25	25	25	25
3. klasse	45	25	26	26	25	25	25
4. klasse	25	45	25	26	26	25	25
5. klasse	38	25	45	25	26	26	25
6. klasse	25	38	25	45	25	26	26
7. klasse	25	25	38	25	45	25	26
8. klasse	25	25	25	38	25	45	25
9. klasse	27	25	25	25	38	25	45
I alt	287	285	285	285	285	272	272

Klasser	2023/24	2024/25	2025/26	2026/27	2027/28	2028/29	2029/30
0. klasse	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
1. klasse	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
2. klasse	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
3. klasse	1,6	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9
4. klasse	0,9	1,6	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9
5. klasse	1,4	0,9	1,6	0,9	0,9	0,9	0,9
6. klasse	0,9	1,4	0,9	1,6	0,9	0,9	0,9
7. klasse	0,9	0,9	1,4	0,9	1,6	0,9	0,9
8. klasse	0,9	0,9	0,9	1,4	0,9	1,6	0,9
9. klasse	1,0	0,9	0,9	0,9	1,4	0,9	1,6
I alt	10,5	10,4	10,4	10,4	10,4	9,9	9,9

Vibeholmskolen

Elever	2023/24	2024/25	2025/26	2026/27	2027/28	2028/29	2029/30
0. klasse	50	55	59	63	66	67	71
1. klasse	51	50	55	59	63	66	67
2. klasse	50	51	50	55	59	63	66
3. klasse	54	50	51	50	55	59	63
4. klasse	49	54	50	51	50	55	59
5. klasse	48	49	54	50	51	50	55
6. klasse	72	48	49	54	50	51	50
7. klasse	70	72	48	49	54	50	51
8. klasse	44	70	72	48	49	54	50
9. klasse	46	44	70	72	48	49	54
I alt	534	543	558	551	545	564	586

Klasser	2023/24	2024/25	2025/26	2026/27	2027/28	2028/29	2029/30
0. klasse	1,9	2,1	2,3	2,4	2,5	2,6	2,7
1. klasse	2,0	1,9	2,1	2,3	2,4	2,5	2,6
2. klasse	1,9	2,0	1,9	2,1	2,3	2,4	2,5
3. klasse	1,9	1,8	1,8	1,8	2,0	2,1	2,3
4. klasse	1,8	1,9	1,8	1,8	1,8	2,0	2,1
5. klasse	1,7	1,8	1,9	1,8	1,8	1,8	2,0
6. klasse	2,6	1,7	1,8	1,9	1,8	1,8	1,8
7. klasse	2,5	2,6	1,7	1,8	1,9	1,8	1,8
8. klasse	1,6	2,5	2,6	1,7	1,8	1,9	1,8
9. klasse	1,6	1,6	2,5	2,6	1,7	1,8	1,9
I alt	19,5	19,8	20,4	20,2	20,0	20,7	21,5

Vejlebroskolen

Elever	2023/24	2024/25	2025/26	2026/27	2027/28	2028/29	2029/30
0. klasse	50	49	47	46	43	38	40
1. klasse	62	50	49	47	46	43	38
2. klasse	67	62	50	49	47	46	43
3. klasse	36	67	62	50	49	47	46
4. klasse	40	36	67	62	50	49	47
5. klasse	37	40	36	67	62	50	49
6. klasse	32	37	40	36	67	62	50
7. klasse	33	32	37	40	36	67	62
8. klasse	46	33	32	37	40	36	67
9. klasse	36	46	33	32	37	40	36
I alt	439	452	453	466	477	478	478

Klasser	2023/24	2024/25	2025/26	2026/27	2027/28	2028/29	2029/30
0. klasse	1,9	1,9	1,8	1,8	1,7	1,5	1,5
1. klasse	2,4	1,9	1,9	1,8	1,8	1,7	1,5
2. klasse	2,6	2,4	1,9	1,9	1,8	1,8	1,7
3. klasse	1,3	2,4	2,2	1,8	1,8	1,7	1,6
4. klasse	1,4	1,3	2,4	2,2	1,8	1,8	1,7
5. klasse	1,3	1,4	1,3	2,4	2,2	1,8	1,8
6. klasse	1,1	1,3	1,4	1,3	2,4	2,2	1,8
7. klasse	1,2	1,1	1,3	1,4	1,3	2,4	2,2
8. klasse	1,6	1,2	1,1	1,3	1,4	1,3	2,4
9. klasse	1,3	1,6	1,2	1,1	1,3	1,4	1,3
I alt	16,2	16,6	16,6	17,0	17,4	17,4	17,4

Gildbroskolen

Elever	2023/24	2024/25	2025/26	2026/27	2027/28	2028/29	2029/30
0. klasse	40	44	43	43	44	44	46
1. klasse	41	40	44	43	43	44	44
2. klasse	42	41	40	44	43	43	44
3. klasse	45	42	41	40	44	43	43
4. klasse	31	45	42	41	40	44	43
5. klasse	40	31	45	42	41	40	44
6. klasse	48	40	31	45	42	41	40
7. klasse	60	48	40	31	45	42	41
8. klasse	43	60	48	40	31	45	42
9. klasse	45	43	60	48	40	31	45
10. klasse	13	12	13	13	13	11	11
I alt	448	446	447	430	426	428	443

Klasser	2023/24	2024/25	2025/26	2026/27	2027/28	2028/29	2029/30
0. klasse	1,5	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,8
1. klasse	1,6	1,5	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7
2. klasse	1,6	1,6	1,5	1,7	1,7	1,7	1,7
3. klasse	1,6	1,5	1,5	1,4	1,6	1,5	1,5
4. klasse	1,1	1,6	1,5	1,5	1,4	1,6	1,5
5. klasse	1,4	1,1	1,6	1,5	1,5	1,4	1,6
6. klasse	1,7	1,4	1,1	1,6	1,5	1,5	1,4
7. klasse	2,1	1,7	1,4	1,1	1,6	1,5	1,5
8. klasse	1,5	2,1	1,7	1,4	1,1	1,6	1,5
9. klasse	1,6	1,5	2,1	1,7	1,4	1,1	1,6
10. klasse	0,5	0,4	0,5	0,5	0,5	0,4	0,4
I alt	15,9	15,8	15,8	15,3	15,1	15,3	15,8

Strandgårdskolen

Elever	2023/24	2024/25	2025/26	2026/27	2027/28	2028/29	2029/30
0. klasse	52	36	36	40	39	34	36
1. klasse	48	52	36	36	40	39	34
2. klasse	42	48	52	36	36	40	39
3. klasse	45	42	48	52	36	36	40
4. klasse	49	45	42	48	52	36	36
5. klasse	41	49	45	42	48	52	36
6. klasse	38	41	49	45	42	48	52
7. klasse	50	38	41	49	45	42	48
8. klasse	39	50	38	41	49	45	42
9. klasse	44	39	50	38	41	49	45
10. klasse	2	1	2	1	1	1	1
I alt	450	441	439	428	429	422	409

Klasser	2023/24	2024/25	2025/26	2026/27	2027/28	2028/29	2029/30
0. klasse	2,0	1,4	1,4	1,5	1,5	1,3	1,4
1. klasse	1,8	2,0	1,4	1,4	1,5	1,5	1,3
2. klasse	1,6	1,8	2,0	1,4	1,4	1,5	1,5
3. klasse	1,6	1,5	1,7	1,9	1,3	1,3	1,4
4. klasse	1,8	1,6	1,5	1,7	1,9	1,3	1,3
5. klasse	1,5	1,8	1,6	1,5	1,7	1,9	1,3
6. klasse	1,4	1,5	1,8	1,6	1,5	1,7	1,9
7. klasse	1,8	1,4	1,5	1,8	1,6	1,5	1,7
8. klasse	1,4	1,8	1,4	1,5	1,8	1,6	1,5
9. klasse	1,6	1,4	1,8	1,4	1,5	1,8	1,6
10. klasse	0,1	0,0	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0
I alt	16,4	16,1	15,9	15,6	15,6	15,3	14,9

I alt

Elever	2023/24	2024/25	2025/26	2026/27	2027/28	2028/29	2029/30
0. klasse	218	209	210	217	217	208	218
1. klasse	228	218	209	210	217	217	208
2. klasse	226	228	218	209	210	217	217
3. klasse	225	226	228	218	209	210	217
4. klasse	194	225	226	228	218	209	210
5. klasse	204	194	225	226	228	218	209
6. klasse	215	204	194	225	226	228	218
7. klasse	238	215	204	194	225	226	228
8. klasse	197	238	215	204	194	225	226
9. klasse	198	197	238	215	204	194	225
10. klasse	15	13	15	14	14	12	12
I alt	2.158	2.167	2.182	2.160	2.162	2.164	2.188

Klasser	2023/24	2024/25	2025/26	2026/27	2027/28	2028/29	2029/30
0. klasse	8,4	8,0	8,1	8,3	8,3	8,0	8,4
1. klasse	8,8	8,4	8,0	8,1	8,3	8,3	8,0
2. klasse	8,7	8,8	8,4	8,0	8,1	8,3	8,3
3. klasse	8,0	8,1	8,1	7,8	7,5	7,5	7,8
4. klasse	6,9	8,0	8,1	8,1	7,8	7,5	7,5
5. klasse	7,3	6,9	8,0	8,1	8,1	7,8	7,5
6. klasse	7,7	7,3	6,9	8,0	8,1	8,1	7,8
7. klasse	8,5	7,7	7,3	6,9	8,0	8,1	8,1
8. klasse	7,0	8,5	7,7	7,3	6,9	8,0	8,1
9. klasse	7,1	7,0	8,5	7,7	7,3	6,9	8,0
10. klasse	0,5	0,5	0,5	0,5	0,5	0,4	0,4
I alt	78,4	78,7	79,1	78,4	78,5	78,6	79,5