

# Projektbeskrivelse vedr. Vejlebrovej 45 og 45 B

## ”Vejlebrovej 45 - sammenhængende kommunale aktiviteter”

### Resumé

Den 31. december 2018 købte Ishøj Kommune en stor grund med tilhørende bygninger på Vejlebrovej 45. Den ca. 20.000 m<sup>2</sup> store grund er placeret blot et stenkast fra stationen og bycentret og rummer flere bygninger med en samlet størrelse på 12.000 m<sup>2</sup>.

Målet med købet er at skabe et nyt, sammenhængende byrum i Ishøj-bymidte ved at samle flere kommunale tilbud og aktiviteter, hvor borgerne allerede færdes eller let kan komme til med offentlig trafik.

Det overordnede tema for det kommende byrum bliver sundhed og trivsel og vil have mennesket og borgerne i centrum. Ishøj Kommune har stort fokus på, at sundhed, trivsel og livskvalitet forudsætter, at mennesker har mulighed for at mødes i meningsfulde fællesskaber og netværk.

Den filosofi vil danne grundlag for de kommende aktiviteter på Vejlebrovej 45 (jf. kommunens medborgerpolitik).

Området forventes at vil få fem ”huse” med forskellige kommunale aktiviteter – både nye og eksisterende. Vejlebrovej 45 skal i de kommende år lægge grund til et sundhedshus, et børnehus, et foreningshus, et ungehus og et hus for public service.

Ambitionen er at knytte velfærdstilbud og aktiviteter, som fagligt ligger tæt på hinanden, fysisk sammen også. Det betyder fx, at hjemmeplejen, genoptræningscentret og sundheds- og lægecentret vil blive placeret nær hinanden. Dermed kan vi skabe synergi og sammenhæng mellem de kommunale aktiviteter og bruge vores kvadratmetre mest effektivt – til glæde for borgerne.

Købet af Vejlebrovej 45 vil desuden støtte op om Ishøj Kommunes vækststrategi. I den nærmeste fremtid vil befolkningstallet og sammensætningen af vores borgere ændre sig markant, så kommunen vil få flere ældre og børn. Købet af denne grund er et tegn på, at Ishøj Kommune udviser rettidig omhu og ruster sig til fremtiden ved at tænke udviklingen af kommunen mere smart og sammenhængende.

## 1. Baggrund og formål

Ishøj Byråd har erhvervet Vejlebrovej 45 mhp. at sikre, at kommunens velfærdstilbud og offentlige formål har en central placering i Ishøj Kommune tæt på offentlige transportmidler (inkl. den kommende letbane) samt tæt på større vej. Ved at samle kommunens velfærdstilbud kan der skabes sammenhæng og tværfaglig synergi mellem de kommunale tilbud og aktiviteter. Samtidig skabes rum, hvor borgere kan mødes i meningsfulde fællesskaber og netværk, som skal skabe grobund for øget sundhed, trivsel og livskvalitet for kommunens borgere. Netop dette fokus på sundhed ligger i god tråd med både Ishøj Kommunes Velfærdspolitik samt med den nationale Sundhedsreform.

Placeringen af velfærdsaktiviteter i et samlet centralt beliggende område vil desuden kunne være med til at åbne og udvide Ishøj bymidte.

Når nogle af kommunens velfærdstilbud samles skaber det samtidig muligheder for at optimere kommunens areal- og driftsøkonomi og udnytte kommunens kvadratmeter på en mere hensigtsmæssig måde.

Derudover er formålet med at erhverve og udvikle Vejlebrovej 45 og 45B at bidrage til kommunens vækststrategi. Flere borgere – og den demografiske udvikling i kommunen med mange børn og ældre - peger på øget behov for offentlige tiltag, der er tænkt smart og sammenhængende for borgerne. Der tænkes en langsigtet plan for boliger i området eller rundt om området (igen pga. den centrale placering), da salg af byggeretter skal være en del af finansieringen af den forestående renovering og ombygning af ejendommen.

## 2. Afgrænsning

Projektet omfatter renovering, ombygning og nybygning på matriklerne Vejlebrovej 45 og 45B – både indendørs og udendørs. Dertil omfatter projektet også salg af byggeretter til opførelse af boliger eller anden privat aktivitet på området. Desuden indeholder projektet også afhændelse af bygninger eller lejemål ved flytning af kommunale aktiviteter fra nuværende fysiske placeringer.

Det vil være et fokus i projektet, at skabe en meningsfuld anvendelse af bygningen, som fordrer samarbejde på tværs af fagligheder og funktioner. På nuværende tidspunkt arbejdes der ud fra en model, der består af seks forskellige funktioner på området jf. skemaet nedenfor. Da projektet løber over lang tid forventes det, at der løbende vil opstå nye behov og ideer til nye og mere hensigtsmæssige funktioner, og det vil derfor kunne forventes, at der løbende vil blive fremlagt reviderede forslag og prioriteringer af anvendelsen til byrådet. Efterhånden som der bliver truffet beslutninger om konkret anvendelse og indretning, vil nogle løsningsmodeller blive udelukket. Der vil blive arbejdet i etaper, og projektet vil derfor bestå af flere delprojekter, som forventes færdiggjort løbende.

### Forventede funktioner på Vejlebrovej 45 og 45B

Funktion	Eksempler
Ungehus	Ishøj job og Uddannelse
Sundhedshus	Genoptræning, hjemmepleje, hjælpemiddeldepot, læger
Børnehus	Dagtilbud
Foreningshus	Seniorværkstedet, Foreningshuset 45 B
Publicservice	Borgerservice, Ejendomsservice
Boliger	Private boliger

### 3. Mål, succeskriterier og gevinster:

#### Mål:

- At anvendelsen af Vejlebrovej 45 understøtter udviklingen af Ishøj bymidte.
- At de kommunale ejendomme passer til brugernes behov og ønsker til de kommunale aktiviteter.
- At der skabes de bedst mulige betingelser for at opnå sammenhæng og tværfaglige synergier mellem kommunale tilbud og aktiviteter på Vejlebrovej 45.
- At ejendommen understøtter kommunens fokus på "kloge m2", hvorfor nøgletallet for m2/indbygger ikke overstiger 5,6 (gerne lavere) end før købet af Vejlebrovej 45, så der sikres en effektiv udnyttelse af kommunens ejendomme.
- At ejendommen og området udvikles og anvendes i tråd med kommunens hovedpolitikker, primært med fokus på følgende tre politikker:
  - Velfærdspolitikken fokus på netværk og fællesskab, som katalysator for at skabe sundhed, trivsel og livskvalitet. Samt tanken om at sikre gode muligheder for alle kommunens borgere, hvor borgernes ressourcer sættes bedst muligt i spil.
  - Medborgerpolitikken fokus på at skabe rammer baseret på åbenhed, tillid og meningsfulde relationer, som kan skabe grobund for, at flere tager aktiv del i medborgerskabet.
  - Miljøpolitikken fokus på grønne perspektiver i ombygning og drift af ejendommen.
- At ejendommen understøtter kommunens arbejde med at fremme sundhed for borgerne både set i lyset af det generelle fokus på sundhed i Danmark og Ishøj Kommunes Velfærdspolitik.

#### Målene realiseres ved:

- At igangsætte og løbende skabe god og tæt dialog med brugerne af ejendommen – både borgere og medarbejdere
- At udarbejde en beskrivelse af visionen/fortællingen om området
- At udarbejde en disponeringsplan – som indeholder arealfordeling på baggrund af en vurdering af optimale fysiske rammer for faglige synergier og tværfagligt samarbejde samt en plan for udearealer og adgangsforhold, der er tænkt sammen med resten af bymidten.
- At udarbejde en renoveringsplan baseret på erfaringer med den daglige drift.
- At udarbejde en økonomisk styringsmodel for driftsomkostninger til Vejlebrovej 45, herunder synliggørelse af færre udgifter til andre ejendomme eller bevidst valg af øget driftsaktivitet.

## 4. Økonomiske hovedtal og finansiering:

Udgifterne vedr. Vejlebrovej 45 og 45B består af udgifter til projekter såsom køb, afklaring af anvendelse herunder brugerinddragelse samt renovering og ombygning af de fysiske bygninger og udearealer.

Samtidig hermed er der allerede fra overtagedesdagen de løbende driftsudgifter til bygningen. Disse vil ændre sig i takt med renovering og ibrugtagning af bygningen.

Udgifterne til både projekter og drift finansieres af kommunekassen, såvel som indtægter ved afhændelse af andre ejendomme samt opsigelse af lejemål. Derudover finansieres projektet gennem salg af byggeretter på ejendommen, evt. låneoptagelse og fundraising. Desuden vil der opnås en reduktion af nuværende driftsudgifter fra de ejendomme som fraflyttes.

Hovedtallene følges over hele projektets forløb, så der kan opnås et samlet overblik. De enkelte delanlægsprojekter økonomistyres efter kommunens almindelige økonomistyringsmodel.

### Budget

Regnskab	2018	Forventet forbrug				
		2019	2020	2021	2022	2023*
Mio. kr. excl. moms						
<b>Anlægsudgifter til Vejlebrovej 45</b>						
➤ Køb af Vejlebrovej 45 incl. adm.omk.	59,2					
➤ Renovering og ombygning <sup>1)</sup>		28,04	40	40	40	30

Finansiering					
➤ Låneadgang		17,0	14,0	4,0	
➤ Uspecificeret anlægsbudget i budget 2019 <sup>2)</sup>			24,0	35,6	58,0
➤ Fonds og puljemidler <sup>3)</sup>		6,0			
➤ Salg af andre ejendomme og byggeret på grunden		5	25	15	5

Driftsudgifter - Vejlebrovej 45					
➤ Bygningsdrift og vedligeholdelse <sup>4)</sup>		6,5	6,5	6,5	6,5
➤ Projektledelse og teknisk rådgivning <sup>5)</sup>		1,0	1,0	1,0	

\* Der er angivet fem år for indflytningen, men da det kommunale budget endnu kun er lagt for de kommende fire år, er det fulde budget ikke angivet.

Ovenstående oversigt viser forbruget i 2018 og skøn for 2019-2023.

- 1) Renovering og ombygning for 2019 er vurderet med udgangspunkt i de projekter, der skal gennemføres i 2019. For 2020 og fremadrettet er der tale om en skøn over de forventede resterende udgifter fordelt ligeligt over de tre år. Udgifterne vil løbende blive revideret ifht. de ønskede projekter og ifht. takten, hvor der skaffes finansiering.
- 2) I budget 2019 er afsat en uspecificeret anlægsramme i overslagsårene 2020-2022. Denne anlægsramme skal dække *alle* kommunale projekter, og der skal indenfor rammen foretages prioritering også ifht. delprojekter på Vejlebrovej 45
- 3) Der undersøges muligheder for at søge om fonds- og puljemidler. I marts 2019 søges Sundheds- og Ældreministeriets pulje til etablering af læge- og sundhedshuse og andre muligheder for andre puljer og fonde undersøges løbende og ifht. aktiviteterne på Vejlebrovej 45.
- 4) Der er afsat 6 mio. kr. til drift og løbende vedligeholdelse af ejendommen (el, vand, varme, teknisk service, forsikring etc.). Beløbet er afsat som skøn på baggrund af Next's hidtidige omkostninger. Disse forventes finansieret bl.a. ved besparelser på andre kommunale ejendomme (jf. mål for projektet).
- 5) Dertil er der i en treårig periode (2019-2021) afsat 1 mio. kr. årligt til projektgennemførelse.

## 5. Organisering:

ØPU er fagudvalg for ejendommen. I detailprojekteringen inddrages de enkelte fagudvalg, der repræsenterer brugerne af ejendommen mhp. prioritering og beslutninger. Teknik og Bygningsudvalget varetager beslutninger omkring de tekniske spørgsmål.

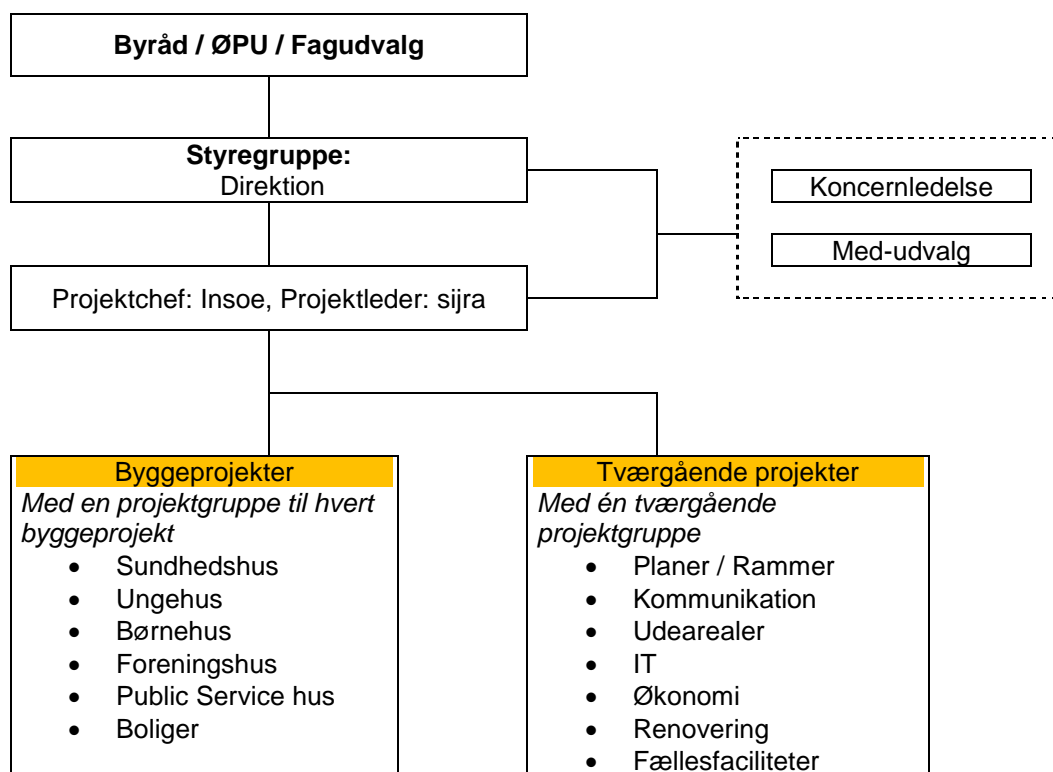
Direktionen udgør den overordnede daglige styregruppe for projektet sammen med projektchef, centerchef Inge Sørensen.

Den overordnede styring og udvikling af Vejlebrovej 45 betragtes som ét projekt med en styregruppe, projektkoordinator, tidsplan mm.

Herunder indeholder projektet en række delprojekter, der styres enkeltvis efter almindelig projektpraksis, og som hver har deres egen projektorganisering med tilknyttet styregruppe, projektleder, tidsplan mm.

Center for Ejendomme har det overordnede projektledelsesansvar.

## Projektets organisering\*:



\*En detaljeret projektorganisering fremgår af vedlagte bilag

## Forventninger til samarbejde

Det forventes, at alle delprojekter løbende koordineres, så der sker vidensdeling på tværs. Projektleder og delprojektledere har det daglige ansvar herfor.

I forhold til de konkrete anvendelser lægges der stor vægt på at inddrage de potentielle og aktuelle brugere i planlægningen, så der kan foretages de bedst mulige beslutninger om prioriteringer og de fysiske rammer.

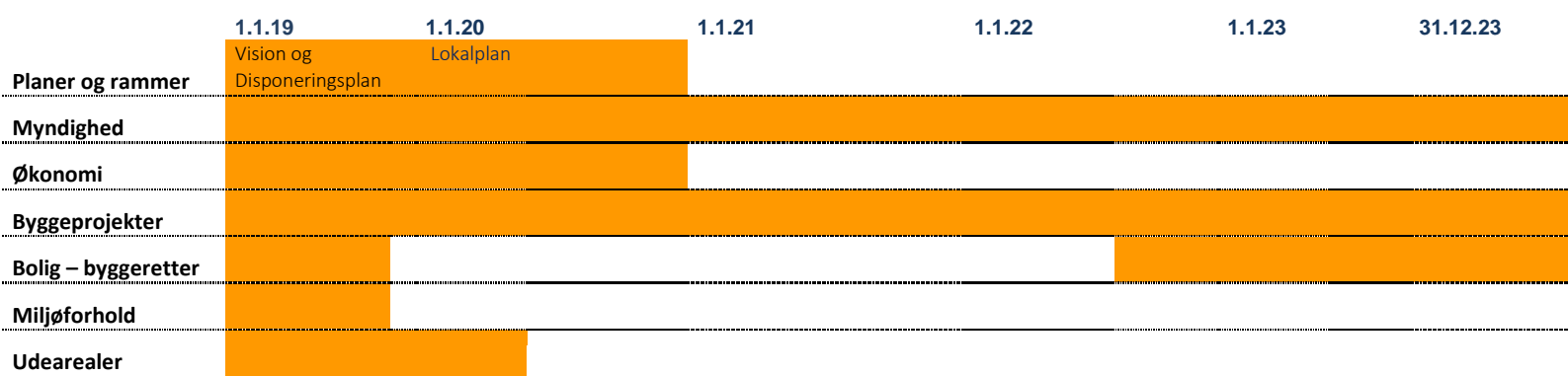
Der vil løbende ske en tæt dialog med brugerne ifbm detailplanlægning, afklaring af ønsker og behov samt ved ibrugtagning af ejendom og område.

Samtidig vil der løbende blive fulgt op på visionen og disponeringsplanen mhp. at tage stilling til, om den fortsat passer til kommunens behov og politiske prioriteringer – da det er og skal være en dynamisk plan. Mindst en gang årligt forelægges status for direktion/KCL/Byråd mhp. at opgavemæssige og bygningsmæssige prioriteringer og valg træffes.

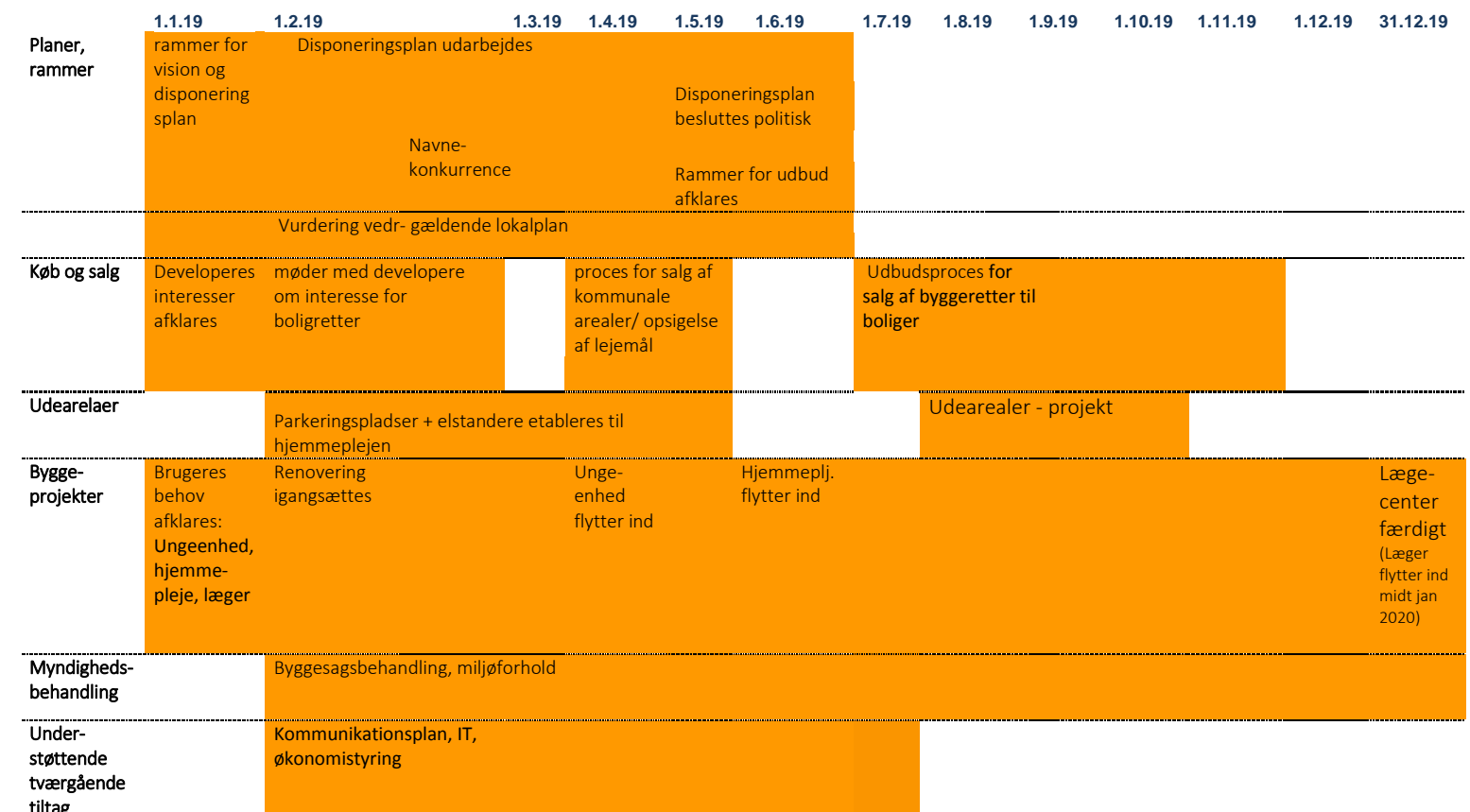
## 6. Tidsplan og leverancer

Projektet forventes at tage ca. 5 år.

### Tidsplan 2019 - 2023



### Tidsplan 2019



## Leverancer for projektet:

- Beskrivelse af vision og rammer for den fremtidige anvendelse og udvikling både ind- og udvendig.
- Disponeringsplan for de enkelte områder, og den etapevis om- og udbygning af grund og bygning.
- Kortlægning af brugernes behov og ønsker
- Renoveringsplan – der er afstemt efter vision og disponeringsplanen og udarbejdet med udgangspunkt i bygningens tilstand. Heri indgår forslag til energirigtige løsninger. Denne er dynamisk. (foråret/sommer 2019)
- Styringsmodel – for projektet overordnet (m2 til og fra, samlet økonomi, samlet antal berørte) og for data på ejendommen (i form af driftsnøgletal, anvendelsesdata og tal) (primo 2019)
- Plan for afhændelse af andre ejendomme samt styring og effektivering af afhændelse
- Lokalplan for området – Vejlebrovej 45 og 45B
- Kommunikationsplan

## 7. Projektafslutning og evaluering

Det samlede projekt er afsluttet, når Vejlebrovej 45 er overgået til normal drift.

Det må forventes, at projektet er slut om 5 år eller mere. Der skal foretages løbende evalueringer for at sikre, at der gøres brug af erfaringerne fra de første etaper, og sikre tilpasning til nye behov eller ønsker. Derudover skal en løbende evaluering sikre, at ændrede forhold håndteres samt at projektet tilpasses i takt med finansiering til de enkelte delprojekter anvises.

## 8. Forudsætninger og risici

Forudsætning for et fornuftigt projekt er, at der tænkes kreativt i nye og sammenhængende anvendelser af lokaler, der ligger så tæt på hinanden, at der kan opnås synergier (både forventede og nye), samt at der afhændes en række andre kommunale ejendomme (også dem, hvor brugerne gerne vil blive, hvor de er). I relation til økonomien er det en forudsætning for den løbende gennemførelse, at der skaffes finansiering til ombygning, renovering og drift.

### Risici

- At markedspriserne på byggeopgaver fortsat er meget høje => der ikke kan opnås de ønskede løsninger for de afsatte midler
- Vi er i gang med indflytning før den samlede disponeringsplan er udarbejdet – det kan medføre, at arealudnyttelse ikke bliver mest hensigtsmæssig, og at nogle ting må gøres om / gøres to gange. Dette kan betyde flere udgifter end først forventet.
- At de forskellige interessenter ikke får det ønskede ejerskab med projektet, hvilket kan medføre, at de overordnede mål ikke nås eller ikke nås i den ønskede takt.



## 9. Interessenter

De vigtigste interessenter:

- Ishøj Byråd – overordnede byudvikling og prioritering af arealanvendelse på Vejlebrovej
- Borgerne, der får deres gang og hverdag på Vejlebrovej
- Ansatte i Ishøj Kommune, herunder
  - MED-organisationen (Hoved-MED og de relevante lokale MED-udvalg)
  - Koncernledelsen
- Faglige områder, som får deres daglige gang på i bygningerne
- Developere og investorer
- Entreprenører / rådgivere

## 10. Kommunikation

Der udarbejdes en separat kommunikationsplan for projektet. Kommunikationsplanen inddeles i to dele - en ekstern del rettet mod borgere og virksomheder samt en intern del rettet mod ansatte i kommunen.

### Intern kommunikation

Målgruppen er:

- beslutningstagere.
- de medarbejdere, der bliver daglige brugere af ejendommen.
- alle medarbejdere i Ishøj Kommune.
- MED-organisationen.

Her bruges erfaringer gjort under rådhusrenoveringen. Der oprettes bl.a. en side på intranettet, hvor der ligger oplysninger om projektet, herunder status, tidsplan mm.

### Ekstern kommunikation

Følgende begivenheder forventes:

- Nyheder på Ishoj.dk ved store milepæle
- Navnekonkurrence i foråret 2019
- Lokalplan i høring i 2020

## 11. Bilag

Detaljeret projektorganiseringsdiagram