

3. Definition af "Kloge kommunale Kvadratmeter" (KKM2)

Tre dimensioner i arbejdet med Kloge Kvadratmeter: Arealudnyttelse, brugeranvendelse og bygningskvalitet
Kloge Kvadratmeter skaber mere velfærd for færre ressourcer

Når den kommunale ejendomsadministration arbejder med optimering af bygning-erne er det ofte med udgangspunkt i data om bygningernes arealer og den nuværende arealanvendelse. Arealdata alene er dog ofte et utilstrækkeligt grundlag for at træffe beslutninger om, hvilke bygninger der er bedst som rammen om den kommunale velfærdsproduktion, da en række andre forhold også har stor betydning.

For at optimere bygningerne ud fra et Kloge Kommunale Kvadratmeter-perspektiv for hele porteføljen er der behov for flere dimensioner.

Arealudnyttelse – Flere aktive, færre passive arealer

Udnyttelsesgraden er et udtryk for, hvor mange m² af bygningens samlede areal der anvendes til de primære formål og dermed er et aktiv. Det primære formål er fx børnepasning i daginstitutionerne, læring i skolerne eller idrætsudøvelse i en sportshal. Primære arealer er defineret i international norm for arealopgørelse DS/EN 15221-6.

Brugeranvendelse – Flere brugere i længere tid

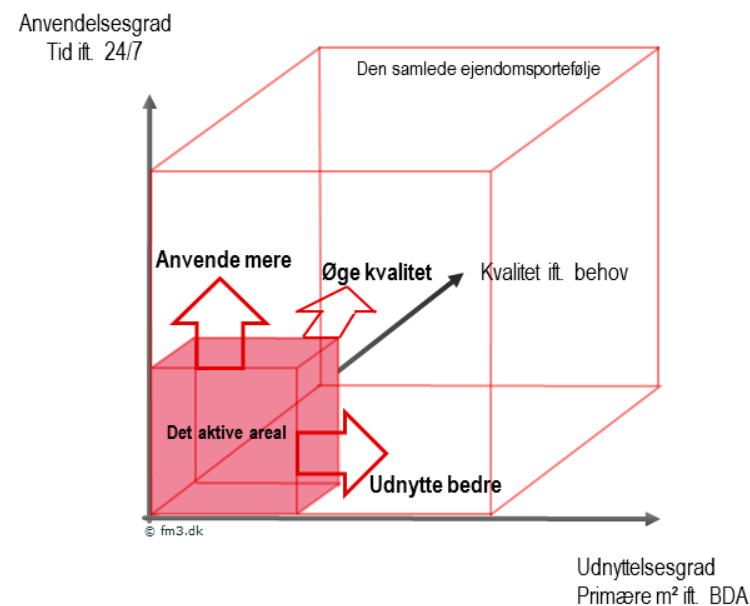
Brugerne anvender bygningerne i en større eller mindre del henover døgnet og i løbet af ugen. Deraf kan anvendelsesgraden defineres som summen af timer anvendt i gennemsnit for en uge / (24 timer * 7 dage).

Bygningskvalitet – Højere kvalitet ift. brugernes behov

I modsætning til de ovenstående kvantitative parametre er bygningskvalitet baseret på en kvalitativ vurdering af i, hvor høj grad bygningen understøtter den kommunale velfærdsproduktionen. Dette kan fx være parametre som fleksibilitet i indretningen, beliggenhed eller indeklima. Der findes ikke nogen definition af, hvilke parametre der skal medtages i opgørelse af kvaliteten af en bygning.

Det er også givet, at en kvalitetsvurdering af en bygning ikke er den samme i forhold til den påtænkte anvendelse. For eksempel vil en gymnastiksal på en skole have en lavere kvalitetsvurdering i forhold til anvendelse som daginstitution end til idræt.

Anvende mere + Udnytte bedre + Øge kvalitet =>
Kloge m²



Øget aktivt areal og mindre portefølje kan frigøre ressourcer

Ved at øge det aktive areal, jf. figuren ovenfor, kan man på den ene side sikre, at der ikke bliver færre m² til den enkelte aktivitet – måske endda øge antallet af aktiviteter – mens man på den anden side kan reducere bruttoarealet for den samlede ejendomsportefølje.

3. Definition af "Kloge kommunale Kvadratmeter" (KKM2)

Optimeret arealudnyttelse og brugeranvendelse på tværs af porteføljen
 Kloge Kommunale Kvadratmeter skaber mere velfærd for færre ressourcer

Den kommunale ejendomsportefølje består af et stort antal bygninger, forskellige typer af bygninger og med et meget varieret brugsmønster. Frigørelse af ressourcer sker allerbedst ved at reducere arealer, da det umiddelbart og for evigt vil nedsætte de årlige driftsudgifter, fjerne behov for vedligeholdelse og evt. oprettelse af efterslæb og måske give en salgsindtægt.

Kloge Kommunale Kvadratmeter på tværs af hele porteføljen ...

Arealudnyttelse, brugeranvendelse og bygningskvalitet skal derfor ikke kun gælde for den enkelte bygning, men skal også ses på tværs af hele porteføljen.

På grund af det store antal bygninger i hver kommune er der mulighed for at skabe KKM2 på tværs af bygningen gennem integration, fællesskab og deling. Den største optimeringsmulighed ligger i sammensmeltning af funktioner, men der er tillige en række muligheder i deling af fællesarealer og i at låne og anvende faciliteter på tværs af bygninger, forvaltninger og institutioner.

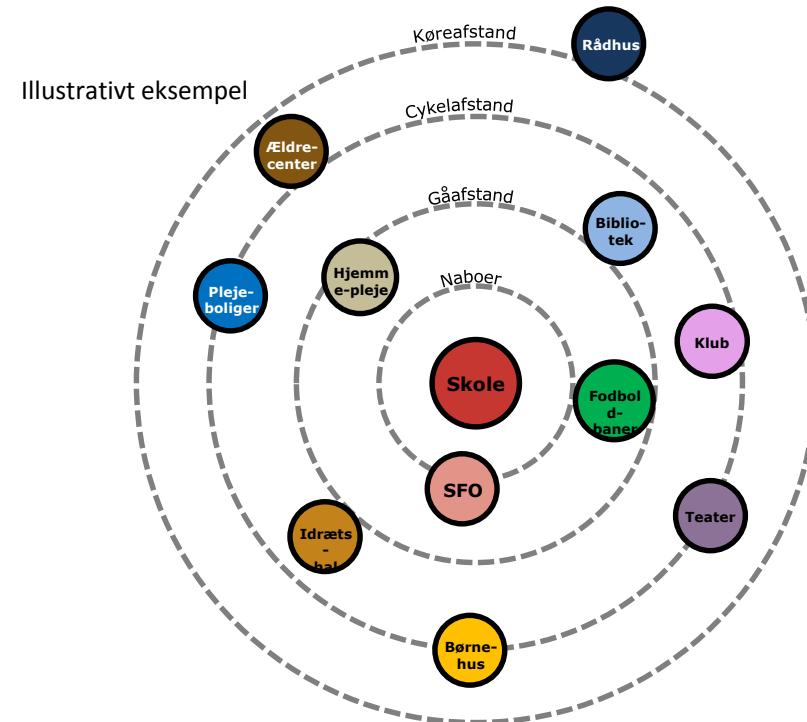
... og på tværs af sognegrænserne?

Denne tværgående optimering, specielt med øget arealudnyttelse og højere bruger-anvendelse, kan både ses på tværs af lokale, administrative grænser (fx skole-distrikter, forvaltninger eller de 'gamle' sognegrænser). Måske endda også på tværs af kommunegrænser.

Kloge Kommunale Kvadratmeter skaber mere velfærd for færre ressourcer

Gennem at arbejde med at kortlægge data for alle tre dimensioner, arealudnyttelse, brugeranvendelse og bygningskvalitet vil man i langt højere grad kunne skabe vel-underbyggede beslutninger om ejendomsporteføljen.

Ved at forbedre bygningerne og porteføljen på en eller flere dimensioner vil man skabe Kloge Kommunale Kvadratmeter og kunne forbedre rammerne for velfærds-produktionen og samtidig reducere ressourceanvendelsen.



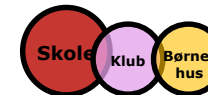
1. Prioritet

Integration og fællesskab:
 Sammensmeltning af funktioner



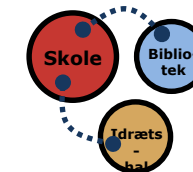
2. Prioritet

Overlap:
 Deling af fællesarealer



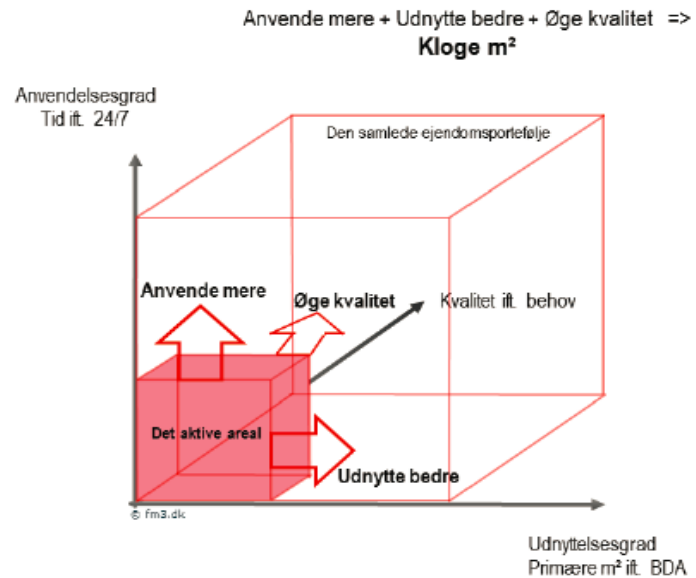
3. Prioritet

Låne/bytte:
 Anvendelse af faciliteter hos hinanden



* Illustrationer inspireret af modelprogram fra Energistyrelsen og Realdania

Hvorfor er ”Kloge kommunale kvadratmeter (KKM2)” ikke for længst gennemført i alle kommuner?



- KKM2 er en forandring af status quo, der indebærer en omfordeling af ressourcer

		Fordele	
		Koncentrerede	Spredte
Omkostninger	Koncentrerede		KKM2
	Spredte		

Men også: ”Færre medarbejdere”, ”Besparelse på personale”
Og måske ligefrem ændring af skoledistrikter, m.v. ...?

KKM2 – disposition

Arbejdet med ejendomsporteføljen er delvist centraliseret, men beslutningerne er i nogen grad decentral

Politiske og ledelsesmæssige store krav til at arbejde med KKM2 og skaffe varige besparelser

Kun en tredjedel af kommunerne har en ejendoms politik eller -strategi

1. Der eksisterer et krav fra omverden til at arbejde med KKM2

CAFM-værktøjerne bruges mest til planlægning af drift og vedligehold

De IT-værktøjer, der anvendes, bruges mest til operationel drift og vedligehold

De IT-værktøjer, der anvendes, er ikke gearet til KKM2, og brugerne er ikke superbrugere

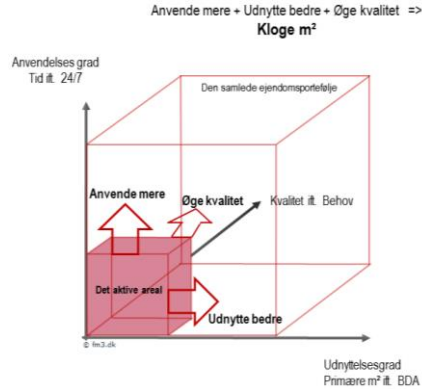
2. Nuværende IT-værktøjer slår ikke til

Omfang og validiteten af data er for fleste områder lav, især de data der skal bruges til KKM2

Der er en erkendelse af et behov for data om udnyttelse og anvendelse, men disse er svært tilgængelige

De vigtigste barrierer for indsamling af data er få ressourcer, definitioner af data og begrænsninger i IT

3. Der er ikke tilstrækkelig KKM2-data til rådighed, dvs. om bygningernes anvendelse, udnyttelse og kvalitet



Der er et stort ønske blandt kommunerne om at arbejde med KKM2 – defineret iht. "kuben" – men de er ikke så langt på rejsen endnu.

Der sker ikke systematisk benchmarking, og der efterspørges normer for dataanvendelse (findes dog allerede i stort omfang)

De kommuner, der har arbejdet mest med KKM2, placerer sig længst oppe på FM-trappen

WS2 bekræftede et ønske om fælles datamodel og ens kontoplaner

Der efterspørges mulighed for fælles benchmarking og faglige netværk

Stort potentiale

4. Der sker ikke i dag koordineret opsamling og distribution af viden om KKM2 mellem kommunerne

Projektet anbefaler et sæt fælles datamodeller, et benchmarkingsamarbejde, et vidensdelingsnetværk samt etablering af et fælles digitalt videnscenter (wiki-KKM2) og et fælles erfaringskatalog