

Oplæg til rådhusstruktur

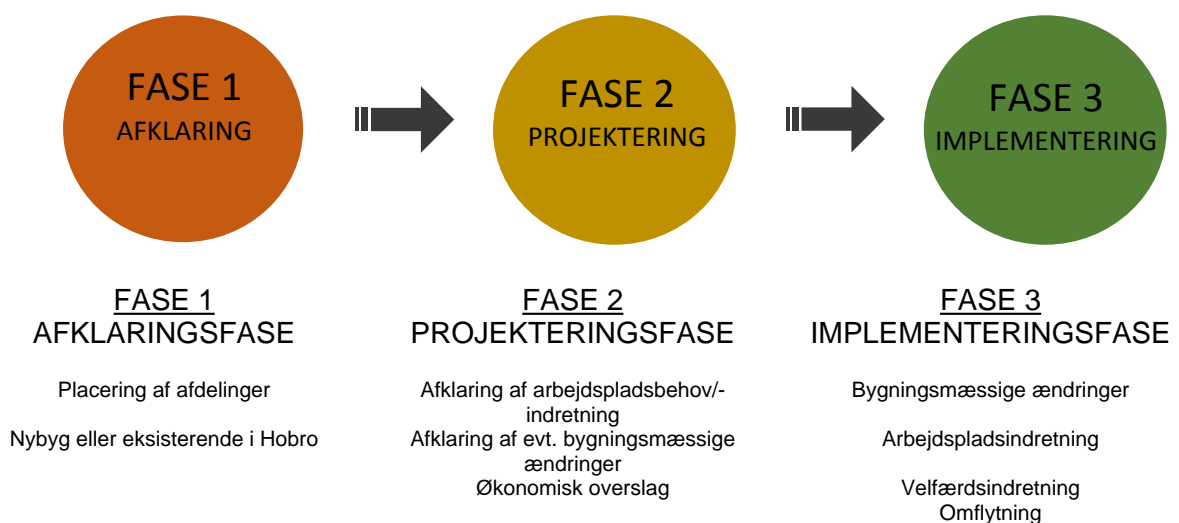
Indledning

I forlængelse af Byrådets beslutning om ikke at samle kommunens administration på én adresse, men fastholde tilstedeværelse i kommunens fire hovedbyer, er der udarbejdet følgende oplæg til fremtidig placering af de administrative funktioner.

Anbefalingerne baserer sig alene på placering af funktioner i de respektive hovedbyer/bygninger. Anbefalingerne tager udgangspunkt i tre overordnede forhold:

- Arealoptimering og økonomisk rationale i forhold til antallet af m² pr. medarbejder
- Spørgeskemaer, som DC-gruppen har været ansvarlige for besvarelsen af i forhold til samarbejdssnitflader og opmærksomhedspunkter
- Forudsætningen om at samle velfærdsområderne

Det er afgørende at løse opgaven i 3 faser, hvor hver fase forudsættes afklaret, før der kan tages stilling til elementerne i næste fase. I nærværende fase, fase 1, er det alene afdelingernes placering, der skal tages stilling til. Først når afdelingernes placering er besluttet, vil fase 2 indeholde en detaljeret, indretningsmæssig plan. Den opgave bør placeres i ledelses- og medarbejderregi i de bygninger, som planen omhandler. Ejendomscenteret er understøttende i forhold til vejledning og rådgivning, og anbefaler, at der tilknyttes indretningsmæssig vejledning via fagspecialister på indretningsområdet, herunder også inventar.

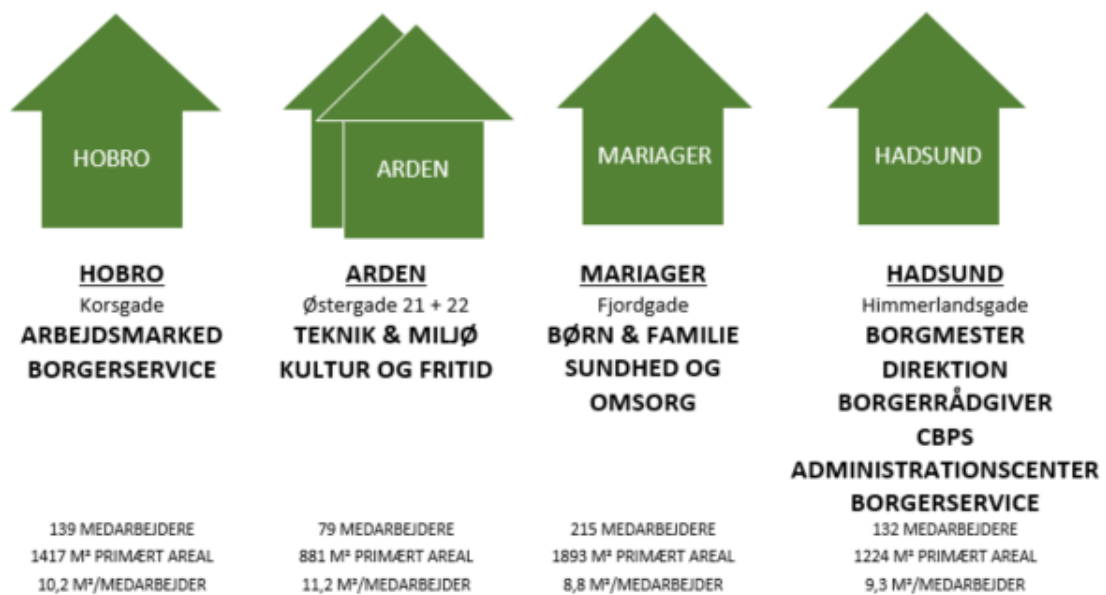




Oplæg til scenarier og betragtninger

Der er udarbejdet fem scenarier til den videre drøftelse. Hvert scenarie er illustreret herunder og angiver et ca. estimat for driftsbesparelser og potentielle salgsindtægter ved ejendomme. Scenarierne er uddybende forklaret efterfølgende.

SCENARIO 1



Scenarie 1 indebærer en årlig driftsbesparelse på 687.000 kr. og et provenu ved salg af bygninger. Bygninger, der foreslås solgt, er: Ndr. Kajgade, Rørholmegade og Vestergade. Bygningerne er tidligere vurderet til ca. 13 mio. kr. Derudover skal der påregnes udgifter til inventar og evt. bygningsmæssige ændringer.



SCENARIO 2



HOBRO

HOBRO
Korsgade + Rørholmegade
BORGMESTER
DIREKTION
BORGERRÅDGIVER
CBPS
ARBEJDSMARKED
BORGERSERVICE
159 MEDARBEJDERE
1646 M² PRIMÆRT AREAL
10,4 M²/MEDARBEJDER



ARDEN

ARDEN
Østergade 21 + 22
TEKNIK & MILJØ
KULTUR OG FRITID
79 MEDARBEJDERE
881 M² PRIMÆRT AREAL
11,2 M²/MEDARBEJDER



MARIAGER

MARIAGER
Fjordgade
BØRN & FAMILIE
SUNDHED OG
OMSORG
215 MEDARBEJDERE
1893 M² PRIMÆRT AREAL
8,8 M²/MEDARBEJDER



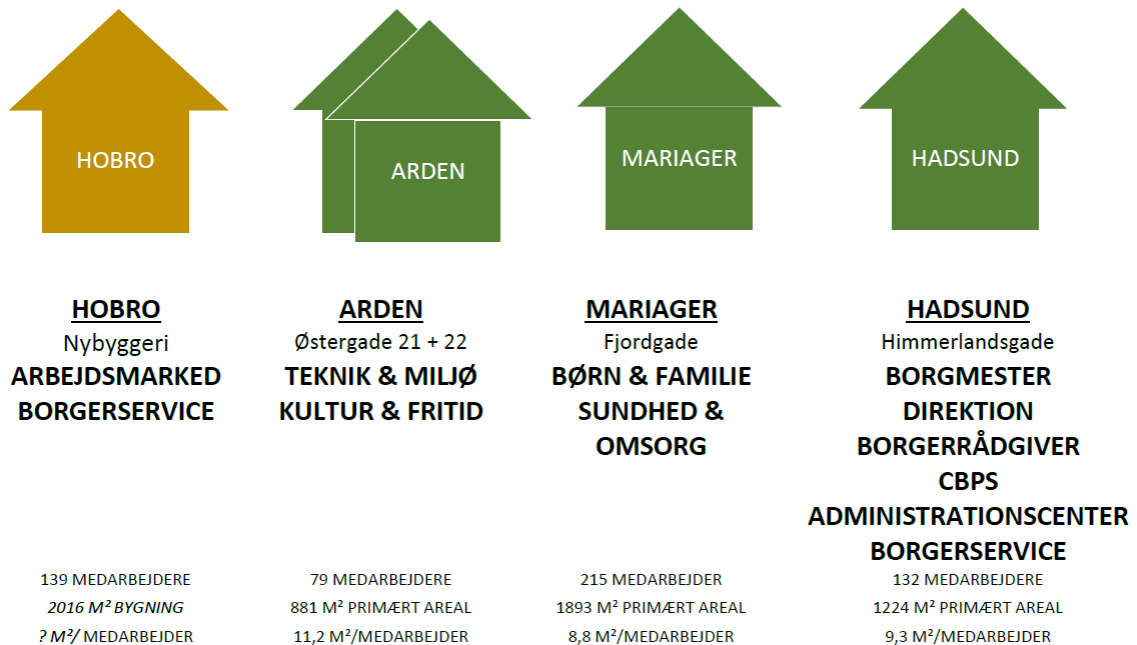
HADSUND

HADSUND
Himmerlandsgade
ADMINISTRATIONS-CENTER
BORGERSERVICE
112 MEDARBEJDERE
1224 M² PRIMÆRT AREAL
10,9 M²/MEDARBEJDER

Scenarie 2 indebærer en årlig driftsbesparelse på 500.000 kr. og et provenu ved salg af bygninger. Bygninger, der foreslås solgt, er: Ndr. Kajgade og Vestergade. Bygningerne er tidligere vurderet til ca. 10 mio. kr. Hertil kommer finansiering af inventar og evt. ombygning på de øvrige råduse.



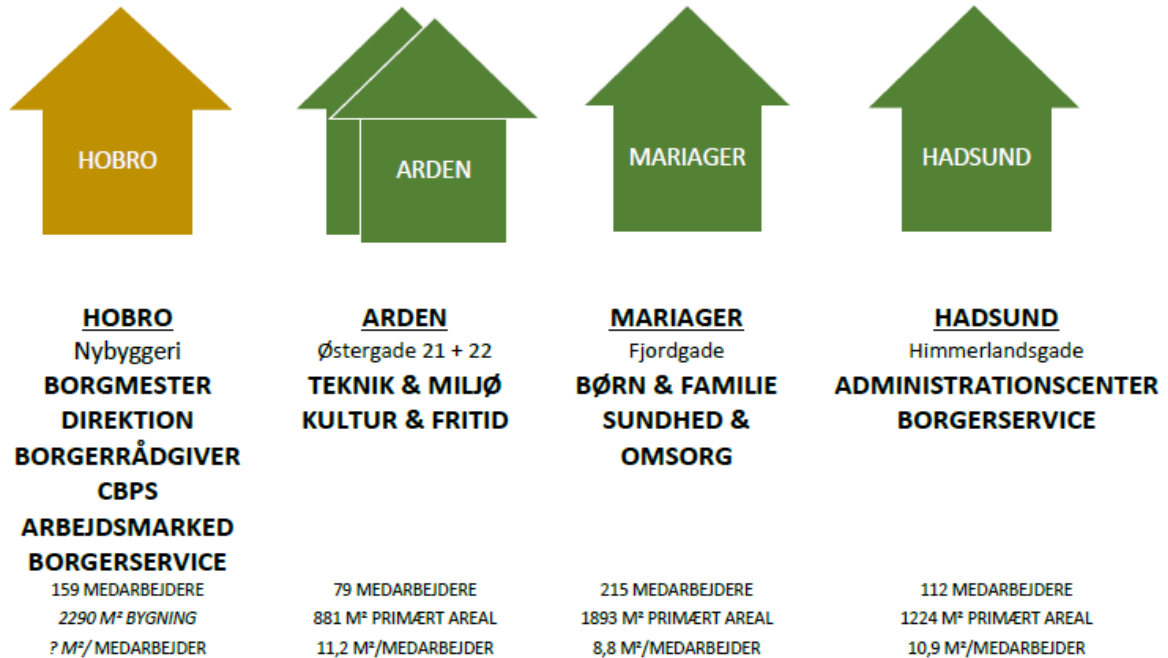
SCENARIO 3



Scenarie 3 indebærer en årlig driftsbesparelse på 987.000 kr. og et provenu ved salg af bygninger. Bygninger, der foreslås solgt, er: Ndr. Kajgade, Korsgade, Rørholmsgade og Vestergade. Bygningerne er tidligere vurderet til ca. 24 mio. kr. Hertil kommer finansiering af nyt byggeri samt udgifter til inventar og evt. ombygning på de øvrige rådhus.



SCENARIO 4



Scenarie 4 indebærer en årlig driftsbesparelse på 950.000 kr. og et provenu ved salg af bygninger. Bygninger, der foreslås solgt, er: Ndr. Kajgade, Korsgade, Rørholmegade og Vestergade. Bygningerne er tidligere vurderet til ca. 24 mio. kr. Hertil kommer finansiering af nyt byggeri samt udgifter til inventar og evt. ombygning på de øvrige rådhus.

SCENARIO 5



Scenarie 5 indebærer en årlig driftsbesparelse på ca. 771.000 kr. og et provenu ved salg af bygninger. Bygninger, der foreslås solgt, er: Ndr. Kajgade, Korsgade, Rørholmegade, Vestergade og Østergade 21. Bygningerne er tidligere vurderet til ca. 24,5 mio. kr. Hertil kommer finansiering af nyt byggeri, udbygning i Hadsund samt udgifter til inventar og evt. ombygning på de øvrige rådhus herunder også Hadsund Rådhus.

Opsamlende for de fem scenarier vil det sige, at:

1. Der er alene i de eksisterende rådhus på Korsgade i Hobro, Mariager, Hadsund og Arden plads til, at alle medarbejdere kan have arbejdsplads (ratio 100¹). Det betyder, at der alene ud fra et arealoptimerings-perspektiv ikke er faglige argumenter for ikke at minimere bygningsmassen, ej heller bygge et nyt i Hobro for ikke at være spredt på fire adresser i byen.

Ejendomscenterets vurdering er, at det er mere væsentligt at reducere antallet af kvadratmeter og fokusere på den lokale indretning inden for de eksisterende rammer af de fire "hovedhuse". Det er vurderingen, at der med nyindretning og inventar kan skabes en øget fysisk rumlighed og anvendelighed.

¹ Ratio refererer til det antal skriveborde/arbejdsstationer, der etableres pr. 100 medarbejdere. Såfremt der, i et tænkt eksempel, er angivet ratio 80 da skal 100 medarbejdere således dele 80 skriveborde.



2. Anbefalingen er baseret på, at det antal primære kvadratmeter, der vil være til rådighed pr. medarbejder, vil være større, end det vil ved et nybyggeri, baseret på de tidligere anbefalinger om samlet 18 kvm. (brutto) pr. arbejdsplads. Ved primære kvadratmetre forstås de m², hvor der kan indrettes kontor. Ved denne type m² er der forskellige krav, fx vinduer med direkte udkig. Sekundære kvadratmetre er de m², hvor der typisk er gangarealer og mødelokaler. De er ikke egnede som kontorpladser, som de er indrettet i dag, da de er uden dagslys og direkte udkig. Tertiære m² er typisk depoter eller kælderlokaler, som ikke kan omdannes til kontorpladser, eller hvor det vil kræve relativt mange ressourcer at omdanne dem.
3. Der gøres op med begrebet flyverpladser. Det er vurderingen, at der i dag er afsat meget plads til flyverpladser, men at belægningsprocenten er relativt begrænset. Med en ændret kultur omkring arbejdspladserne og en øget brug af plads i sekundære rum vil behovet for flyverpladser være løst. Det er altid muligt at finde en arbejdsplads i et hus, som ikke er i brug af en anden kollega. Endvidere kan der gøres brug af såvel kantine- som møderum til mere kortvarige behov for arbejde. Ejendomscenteret lægger derfor op til at begrebet flyverpladser afskaffes og i stedet arbejdes der med fleksible arbejdsstationer. Forskellen er, at en fleksibel arbejdsstation er en fast arbejdsplads, der kan benyttes af andre, når den ikke anvendes af den primære ansatte.
4. Forsamlingsbehov kan ikke sidestilles med mødefaciliteter. Nogen angiver behov for meget store mødefaciliteter, men der er forskel på, om der er tale om et orienteringsmøde, hvor deltagerne ikke har brug for pc/arbejdsplads eller arbejds møder. Igen ved brug af ændret inventar kan sekundære kvadratmeter i form af fx kantinerne danne grundlag for de store forsamlingsbehov, som oftest er af kort varighed, ligesom kommunens decentrale institutioner i form af fx skoler og haller mv. rummer forsamlingsmulighed ved større forsamlingsbehov.
5. I de scenarier foreslås Borgmester og direktion flyttet til Hadsund, for at samle alle stabsområder. I tilfælde af at et af de to scenarier realiseres, bør det i forbindelse med den analyse, der i 2020 skal pågå omkring afdækning af kulturhusfunktioner i Hobro, overvejes, om dette også bør omfatte lokaler, der kan anvendes multifunktionelt, herunder både i forhold til repræsentation og politiske møder/byrådsmøder.
6. Generelt udgør de primære m² et relativt lille areal, i forhold til det samlede m²-antal. Dette skyldes blandt andet kælderarealer, depoter m.v. Såfremt de sekundære og tertiære m² ønskes omdannet til primære m², vil det i nogle tilfælde kræve en forholdsmæssig stor investering (eks. ved at flytte kantine i kælderen i Hadsund), mens det andre steder er mere ligetil (eks. ved at lægge et mødelokale til et kontorlokale).
7. Ved scenarie 5, hvor velfærdsområderne placeres i Hadsund: Dette er muligt, såfremt der enten reduceres væsentligt i ratio eller der foretages væsentlige om- og



udbygninger. Medarbejderantallet med borgerservice er samlet set 225. Såfremt velfærdsområderne placeres i Hadsund, så vil der uden ombygning være 5,4 m² pr. medarbejder primær areal (ratio 100). Det vil være nødvendigt at bygge 5 stk. nye toiletter for at overholde kravene til antal toiletter pr. medarbejder. Kantinen skal betjene medarbejderne i 4-holds skift. Der vil være problemer med parkeringspladser, da der skal parkere dobbelt så mange som nu, hvor parkeringsarealet er fuldt udnyttet.

Såfremt der udbygges i Hadsund, og ratio 80 vil blive benyttet forhold til selve arealet i ombygningen, vil prisen for udbygningen være ca. 18 mio. kr. Der er i prisen ikke medregnet ombygning inden for eksisterende bygningsrammer. Hertil kommer finansiering af nyt byggeri i Hobro samt udgifter til inventar og evt. ombygning på de øvrige rådhus, herunder Hadsund.

Besvarelser i spørgeskemaer

Nogle spørgeskemaer er meget udførligt besvarede, andre er mindre detaljerede (Se Bilag 1, hvor besvarelserne er tematiseret overordnet).

Nogle af de temaer, der går igen i besvarelserne, er:

- Bemærkninger om manglende plads- og mødefaciliteter
- Ønsker til en-mandskontorer
- Udtrykte bekymringer vedrørende såkaldte fleksible arbejdspladser
- Behov for opbevaring
- Konkrete ønsker til lederkontorer

Opmærksomhederne er væsentlige at drøfte i fase 2, det vil sige i tæt dialog med ledelsen og medarbejderne i de respektive huse, når funktionerne er placeret. Ønsket om en-mandskontorer og lederkontorer med mødeplads skal dog ses i sammenhæng med modellernes forudsætning om arealoptimering. I forhold til nærværende forslag, er der ikke indarbejdet særlig arbejdspladsindretning til ledere, og der er endvidere ikke allokeret plads til små/private mødeborde. Det er centralt at understrege, at der lægges op til en proces, hvor der strategisk tages beslutning om, hvordan funktioner og lokationer skal placeres, for derefter at understøtte den indretningsmæssige proces, hvor det er op til den enkelte afdeling at definere lokale behov.

I fase 2 vil de personlige hensyn og ønsker indgå.

Videomøder



Det blev besluttet, at et punkt i spørgeskemaet skulle omfatte brugen af videomøder, herunder eventuelle barrierer. Besvarelserne er samlet i punktform i Bilag 2, men behandles ikke yderligere i forbindelse med rådhusanalysen. I lyset af, at der ønskes øget brug af videomøder, overleveres besvarelserne til DC-gruppen og til IT – sidstnævnte for så vidt at barrierer skyldes indsigt i brugen af funktionerne.

Øvrige bemærkninger

- Jævnfør AT-vejledningen skal der som udgangspunkt være 1 toilet pr. 15 medarbejdere. I kantinerne beregnes 1 m² pr. spiseplads, hvilket hviler på erfaringstal samt vurdering af nuværende indretning af kantiner. Der skal tages højde for dette i projekteringen og indretning af velfærdsfaciliteter.
- En summering af de indsendte spørgeskemaer i september 2019 opgør medarbejderantallet til 565. Der er for nuværende taget udgangspunkt i DC-gruppens besvarelser men såfremt der er afgang eller tilgang i afdelinger, er der indlagt en margin for samtlige lokationer, dog på nær Hadsund i scenarie 5.

Nuværende disponering af bygninger samt lokationer

Nedenstående tabel viser en oversigt over, hvordan arealerne er disponeret i dag. Hermed kan man få et sammenligningsgrundlag over, hvor mange primære kvadratmetre, der er i dag. Vær opmærksom på, at de primære kvadratmetre herunder er angivet pr. arbejdsplads i dag.

	HOBRO			
Adresse	Korsgade 2	Vestergade	Rørholmegade	Ndr. Kajgade
Afdeling	Arbejdsmarked + Borgerservice/Hobro	IT	Arbejdsmarked	Borgmester Direktion Borgerrådgiver CBPS
Areal m ²	2978	526	462	1078
Primære m ²	1417	463	393	919

	MARIAGER	HADSUND	ARDEN		ALLE
Adresse	Fjordgade	Himmerlandsgade	Østergade 21	Østergade 22	ALLE

Afdeling	Børn og Familie + Kultur & Fritid	Adm.center + Sundhed og Omsorg	Teknik & Miljø	Teknik & Miljø	ALLE
Areal m ²	2912	3829	332	1663	13.780
Primær m ²	1893	1224	160	721	11.892

Udgangspunktet for allokering af afdelingerne har ud over de generelle forudsætninger været at samle de enkelte fagområder i ét hus. Allokering af de enkelte områder fremgår af nedenstående skema.

Scenarie 1: Eksisterende rådhus samt Østergade 21

	HOBRO	MARIAGER	HADSUND	ARDEN		TOTAL
Adresse	Korsgade	Fjordgade	Himmerlandsgade	Østergade 21	Østergade 22	ALLE
Afdeling	Arbejdsmarked samt Borgerservice/ Hobro	Velfærdsområdet	Adm. Center + CBPS	Kultur og fritid	Teknik & Miljø	ALLE
Ansatte	139	(215)	132	10	69	565
Areal	2.978	2.912	3.829	332	1.663	11.714
Primære m ²	1.417	1.893	1.224	160	721	5.415
Primære m ² /ansat	10,2	8,8	9,3	16,0	10,4	9,6

Scenarie 1 indebærer at:

- Borgmester, Direktion, Borgerrådgiver, CBPS og IT flyttes til Hadsund Rådhus
- Velfærdsområderne placeres på Mariager Rådhus
- Kultur og Fritid flyttes til Østergade 21, Arden

Årsagen til at Velfærdsområderne placeres i Mariager er, at de udgør langt det største område, og at rådhuset på Fjordgade er den bygning med flest primære m². Dernæst er der mulighed for udvidelse af primære arealer på 1. sal og tilstødende bygninger. Der er i Mariager endvidere ikke parkeringsudfordringer.



Placeres afdelingerne som beskrevet, er der et total-areal til rådighed på 11.714 m², hvilket skal sammenlignes med et nyt rådhus på totalt 7.596 m² (jf. tidligere rådhusanalyse). Det vil sige, at der er 4.118 m² mere til rådighed i det eksisterende (både primære-, sekundære- og tertiære m²) end i et nyt, samlet rådhus.

Der er som udgangspunkt mulighed for indretning med individuelle arbejdspladser (ratio 100), omend dette vil kræve udvidelse af brugsareal på rådhuset i Mariager.

Bemærkninger:

Gennemgang af primære arealer på de enkelte rådhus viser, at der er uudnyttede arealer på op til 2.066 m². Dette gør sig blandt andet gældende for loftsrum samt mødelokaler i Mariager, loftsrum og depoter i Arden, kantine og mødelokaler i Hadsund samt depoter og mødelokaler i Hobro.

Det er derfor muligt at sælge Vestergade, Rørholmsgade og Ndr. Kajgade. Østergade 21 bibeholdes for placering af Kultur og Fritid.

Såfremt endelig afklaring af arbejdsfunktioner for begge adresser i Arden og indretning af Østergade 22 muliggøres endvidere en samling af begge adresser. Det skal dog bemærkes at, der er møde- og depotfaciliteter i forbindelse med Østergade 21.

Arealforhold:

Ved at udnytte eksisterende rammer vil der kunne disponeres over et bruttoetageareal på 11.714 m² svarende til 20,7 m² pr. ansat. Dette bør ses i relation til de i "Samling af rådhusfunktioner, 24.01.19" som foreslår 18 m² pr arbejdsplads. Det er naturligvis ikke direkte sammenligneligt, idet bygningerne oprindeligt er opført til forskellige formål. Til gengæld vil udnyttelse af eksisterende m² muliggøre en individuel arbejdspladsindretning, hvorimod et nyt byggeri fordrer et opgør med personlige arbejdspladser.

Parkeringspladser:

Det vurderes ikke nødvendigt med anlæggelse af nye parkeringspladser. Det skal bemærkes, at personale allerede i dag parkerer langs vejsider og lignende.

Mariager

Antal arbejdspladser:

For nuværende er Fjordgade indrettet med 150 arbejdsborde. For at samle velfærdsområdet i Mariager, kan det være nødvendigt at skabe indretning af kontorer på 1. sal samt at etablere 3 øvrige toiletter. Eksisterende depoter (ca. 165 m²) kan med fordel indrettes til dette.



Idet flere medarbejdere i velfærdsområderne er udekørende, er det - for at afdække det reelle investeringsbehov - nødvendigt med yderligere kvalificering af behovet for antallet af fysiske arbejdspladser (ratio). Det er Ejendomscenterets opfattelse, at belægningsgraden i dag på Mariager Rådhus er væsentlig mindre end på de andre huse, grundet de mange udekørende funktioner i huset.

Nuværende kantine kan bespise 85 personer, hvorfor det kan være nødvendigt at medarbejderne holder frokost på 3-holdsskift.

Økonomisk rationale:

VURDERING	Vurderinger 2011		Bemærkninger
	Mægler 1	Mægler 2	
Ndr. Kajgade	9.600.000,-	4.800.000,-	Vurderet igen 2018 5.600.000,-
Rørholmegade	3.375.000,-	3.375.000,-	(købt i 2018) 3.375.000,-
Vestergade	2.300.000,-	1.300.000,-	Vurderet igen 2018 4.000.000,-
TOTAL	15.275.000	9.475.000,-	12.975.000,-

Rationale i driftsudgifter ved samling af adresser:

DRIFTSUDG.	Ordinært vedligehold***	Energiforbrug	Intern service	Diverse	Total
Ndr. Kajgade	-140.156,-	-94.999,-	-66.666	-	-301.821,-
Rørholmegade	-60.099,-	-60.149,-	-66.667	-	-186.915,-
Vestergade	-68.412,-	-63.000,-**	-66.667	-	-198.079,-
TOTAL	-268.667,-	-218.148,-	-200.000	0	-686.815,-

* Rationale ved intern service og diverse er fra "Samling af rådhusfunktioner, 24.01.19"

** Energiforbruget på Vestergade udgør elforbrug kr. 275.027 kr., hvilket i høj grad må tilskrives funktion (server, etc.) og ikke bygningen. Rationalet er derfor vurderet væsentligt mindre.

*** Ordinært vedligehold er beregnet med kr. 130,-/m²

Scenarie 2

Rationale i driftsudgifter ved samling af adresser:



DRIFTSUDG.	Ordinært vedligehold***	Energiforbrug	Intern service	Diverse	Total
Ndr. Kajgade	-140.156,-	-94.999,-	-66.666,-	-	-301.821,-
Vestergade	-68.412,-	-63.000,-**	-66.667,-	-	-198.079,-
TOTAL	-208.568,-	-157.999,-	-133.333,-*	0	-499.900,-

* Rationale ved intern service og diverse er fra "Samling af rådhusfunktioner, 24.01.19"

** Energiforbruget på Vestergade udgør elforbrug kr. 275.027 kr., hvilket i høj grad må tilskrives funktion (server, etc.) og ikke bygningen. Rationalet er derfor vurderet væsentligt mindre.

*** Ordinært vedligehold er beregnet med kr. 130,-/m²

Scenarie 2 indebærer at:

- Borgmester, Direktion, Borgerrådgiver og CBPS flyttes til Rørholmegade
- IT flyttes til Hadsund Rådhus
- Velfærdsområderne placeres på Mariager Rådhus
- Kultur og Fritid flyttes til Østergade 21, Arden

Velfærdsområderne placeres som beskrevet i scenarie 1 i Mariager.

For dels at imødekomme kravet om at samle arbejdsmarked på én lokation i Hobro, og dels at bevare Borgmesteren i Hobro, da foreslås det at udnytte de eksisterende kvadratmetre på Rørholmegade til dette. Rationalet er at samle kantinedrift i Korsgade.

Der udvides, i forhold til scenarie 1, således med Rørholmegade svarende til 462 m².

Scenarie 3

Østergade 22 + 21, Fjordgade, Himmerlandsgade og nyt byggeri i Hobro.

Følgende bygninger tænkes solgt: Ndr. Kajgade, Rørholmegade, Korsgade og Vestergade.

Fordelingen af afdelinger og funktioner fremgår af nedenstående skema.

	HOBRO	MARIAGER	HADSUND	ARDEN	
Adresse	Nyt byggeri	Fjordgade	Himmerlandsgade	Østergade 21	Østergade 22
Afdeling	Arbejdsmarked og Borgerservice	Velfærdsområdet	Borgmester Direktion Borgerrådgiver	Kultur og Fritid	Teknik & Miljø



			CBPS Adm.center		
Ansatte	139	215	132	10	69
Arbejdspladser	112	215	132	10	69
Areal	2016	2912	3829	332	1663
Primære m ²	-	1893	1224	160	721
P.m ² /ansat	-	8,8	9,3	16,0	10,4
m ² /arbejdsplads	18,0	13,5	29,0	33,2	24,1

Ved Scenarie 3 og nyt byggeri i Hobro skal det bemærkes, at der er taget udgangspunkt i 18 m² pr. arbejdsplads, jf. tidligere analyse. Der er ikke lavet en fordeling mellem primære, sekundære og tertiære arealer, da arealerne kun er disponeret overordnet.

Grunden til, at der ikke er brugt det fulde antal af ansatte til at afdække m²-behovet, grunder i, at der i tidligere analyse er arbejdet med en ratio 80 på arbejdspladser. Det giver det antal arbejdspladser, som er dimensionsgivende i forhold til størrelse af bygningen. Nybyggeri i Hobro baseres på ratio 80

Arealforhold:

Ved at udnytte eksisterende rammer i 3 bygninger, sælge de resterende og bygge nyt i Hobro, så vil der kunne reduceres i den samlede m² areal med ca. 3029.

Samlet vil der være ca. 19,0 m² pr. ansat. ved et nyt byggeri og 3 eksisterende lokationer.

Parkeringspladser:

Det vurderes ikke nødvendigt med anlæggelse af nye parkeringspladser ved eksisterende bebyggelser. Ved nybyggeriet skal det bemærkes at der ikke er taget stilling til arealerhvervelse, parkeringspladser, tilkørselsforhold og inventar.

Kantine:

Nuværende kantiner kan bespise de medarbejdere som er placeret i bygningerne, dog skal det forventes at der skal spises i enten 2- eller 3-holds skift.

Der er ikke konkret taget stilling til kantine i nybyggeriet og antal skift.

Arbejdspladser:

Indretningen af eksisterende arbejdspladser kan efter forudgående analyse være inden for eksisterende rammer, selv med en forøgelse af medarbejderne.



Det forudsætter begrænset ombygning i Mariager, men idet flere medarbejdere i velfærdsområderne er udekørende, er det for at afdække det reelle investeringsbehov, nødvendigt med yderligere kvalificering for antallet af fysiske arbejdspladser.

Økonomi:

I notat "Samling af Rådhusfunktioner" er der beregnet en pris på 55,44 mio. kr. for et nyt byggeri i Hobro. I nærværende scenarie 3, er det væsentligt at gøre opmærksom på at antallet af medarbejdere placeret i Hobro er reduceret fra 188 til 139 ansatte. Med et areal på 2016 m² og 139 ansatte – og ratio 80 - vil det koste 41,12 mio. kr. at bygge nyt i Hobro. Prisen er alene relateret til bygningen og er uden arealerhvervelse, inventar, infrastruktur og p-arealer m.v.

Med en placering og organisering som foreslået i ovenstående, vil der være en mindre omkostning ved nybyggeriet i Hobro på ca. 14,32 mio. kr. kontra byggeriet fra notatet "Samling af Rådhusfunktioner". En beslutning om at arbejde videre med nybyggeri i Hobro kræver et klart grundlag for funktioner, placering mv. for at beregne endeligt på.

Økonomisk rationale:

VURDERING	Vurderinger 2011		Bemærkninger
	Mægler 1	Mægler 2	
Ndr. Kajgade	9.600.000,-	4.800.000,-	Vurderet igen 2018 5.600.000,-
Korsgade	14.500.000,-	10.800.000,-	Bør vurderes snarest
Rørholmegade	*3.375.000,-	*3.375.000,-	(købt i 2018) 3.375.000,-
Vestergade	2.300.000,-	1.300.000,-	Vurderet igen 2018 4.000.000,-
TOTAL	29.775.000,-	20.275.000,-	12.975.000,-

Rationale i driftsudgifter ved samling af adresser.

DRIFTSUDG.	Ordinært vedligehold***	Energiforbrug	Intern service	Diverse	Total
Ndr. Kajgade	-140.156,-	-94.999,-	-66.666,-	-	-301.821,-
Korsgade	-387.149,-	-369.933,-	-	-	-757.082,-
Rørholmegade	-60.099,-	-60.149,-	-66.667,-	-	-186.915,-



Vestergade	-68.412,-	-63.00,-**	-66.667,-	-	-198.079,-
NYT RÅDHUS	262.080,-	195.238,-*	-	-	457.318,-
TOTAL	-393.736,-	-392.843,-	-200.000,-	0	-986.579,-

* Rationale ved energiforbrug, intern service og diverse er fra "Samling af rådhusfunktioner, 24.01.19"

** Energiforbruget på Vestergade udgør elforbrug kr. 275.027,-, hvilket i stor stil må tilskrives funktion (server, etc.) og ikke bygningen. Idet funktion flytter må rationalet derfor forventes væsentlig mindre.

*** Ordinært vedligehold er beregnet med kr. 130,-/m²

Scenarie 4

Rationale i driftsudgifter ved samling af adresser.

Idet CBPS m.fl. placeres i nyt rådhus, øges det samlede m²-antal. Derfor er det samlede rationale reduceret til kr. -950.959,-.

Scenarie 4 indebærer at:

- Arbejdsmarked, Borgmester, Direktion, Borgerrådgiver og CBPS flyttes i nyt byggeri
- IT flyttes til Hadsund Rådhus
- Velfærdsområderne placeres på Mariager Rådhus
- Kultur og Fritid flyttes til Østergade 21, Arden

Velfærdsområderne placeres som beskrevet i scenarie 1 i Mariager.

For at imødekomme kravet om at samle arbejdsmarked på én lokation i Hobro, og dels at bevare Borgmesteren i Hobro, da foreslås det at udnytte de eksisterende kvadratmetre på Rørholmegade til dette. Rationalet er at samle kantinedrift i Korsgade.

Korsgade og Rørholmegade har et samlet etageareal på 3440 m², og kan indrettes med ratio 100. Derimod forudsættes et nyt byggeri etableret med ratio 80 og et samlet areal på 2290 m².

Der udvides derfor i dette scenarie med nybyggeri, og reduceres i det samlede kvadratmeterantal.

Scenarie 5



Rationale i driftsudgifter ved samling af adresser

Idet Velfærdsområdet placeres i Hadsund øges det samlede m²-antal og hermed en forøget driftsudgift. Derfor er det samlede rationale reduceret til kr. -771.175,-.

Scenarie 5 indebærer at:

- Arbejdsmarked, Borgmester, Direktion, Borgerrådgiver, Borgerservice og CBPS flyttes i nyt byggeri
- Administrationscentret inkl. IT placeres på Mariager Rådhus
- Velfærdsområderne placeres på Hadsund Rådhus sammen med Borgerservice

Det foreslås, som i scenarie 4, at bygge nyt i Hobro til Borgmester, Direktion, CBPS, Borgerrådgiver, Arbejdsmarked og Borgerservice.

Ligeledes foreslås det at udnytte de eksisterende kvadratmeter i Hadsund, dog bliver det nødvendigt med en udvidelse, da antallet af medarbejdere i Velfærdsområderne, overstiger den maksimale kapacitet i Hadsund. Tilbygningen til Hadsund rådhus skal rumme 55 medarbejdere, bygningen kan indrettes med en ratio 80 hvilket giver 790 m².

Scenarie 5 indeholder følgende bygninger, som foreslås solgt:

Ndr. Kajgade, Korsgade, Rørholmegade, Vestergade og Østergade 21.

Bygningerne er tidligere vurderet til ca. 24,5 mio. kr. Hertil kommer finansiering af nyt byggeri, udbygning i Hadsund samt udgifter til inventar og evt. ombygning på de øvrige råduse herunder også Hadsund Rådhus.

Parkeringspladser:

Der forventes at være problemer med parkeringspladser, da der ca. skal parkere dobbelt så mange biler som nu. Eksisterende parkeringsarealet er fuld udnyttet.

Det skal bemærkes, at der ikke er taget stilling til arealerhvervelse, placering og tilkørselsforhold.

Kantine:

Nuværende kantine kan bespise de medarbejdere som placeres i bygningen, dog skal det forventes, at der skal spises i 4-holds skift.

Arbejdspladser:

Det forudsætter væsentligt ombygning i Hadsund, men idet flere medarbejdere i velfærdsområderne er udekørende, er det - for at afdække det reelle investeringsbehov - nødvendigt med yderligere kvalificering for antallet af fysiske arbejdspladser.



Økonomi:

I nærværende scenarie 5, er det væsentligt at gøre opmærksom på, at antallet af medarbejdere placeret i Hadsund, er hævet til 225 ansatte. Med en maksimal kapacitet på 170, vil det være nødvendigt at udvide eksisterende areal med 790 m², som estimeres til 18,20 mio. kr. Med en beslutning om at arbejde videre med nybyggeri i Hadsund, kræver det et klart grundlag for funktioner, placering mv. for at beregne endeligt på den samlede omkostning, herunder ombygning inden for eksisterende rammer.



Bilag 1

Opsamling på besvarelser fra spørgeskemaer

Nedenstående er et udtræk af de beskrivelser, behov eller ønsker, som Ejendomscenteret har vurderet som de mest fremtrædende eller væsentligste i forhold til analysearbejdet med kvadratmetre. Spørgeskemaerne er grundlaget for antal ansatte under de respektive fagområder.

Samarbejdsønsker, placeringer osv. er behandlet særskilt.

Arbejdsmarked

Specialkonsulenter og Politiker- og Ledelsessekretariatet (10 ansatte)

- Behov for mødelokale til 150 mand, foreslået indrettet med foldedøre. Behov: et par gange årligt, jævnfør opfølgende korrespondance.

Ungecenteret (Unge team og team for uddannelsesvejledning. Flyttede pr. 1/10 til Kirketoften) (29 ansatte)

- Kærkomment at blive samlet på Kirketoften
- Ønske om at samle øvrige afdelinger på adressen og foreslår at udvide bygning

Udbetaling Borger (20 ansatte)

- Behov for mulighed for at afholde mange forskellige typer møder
- Ønske om et socialt åndehul (internt)

Virksomhedsservice (30 ansatte)

- Ønske om enekontorer, på nær til Rekruttering (2 ansatte), virksomhedskonsulenter (2 ansatte) og administrativt personale (4 ansatte), som bør sidde tæt på hinanden, dog adskilt af vægge med døre mellem hver faggruppe.
- Ønske om et socialt åndehul (internt)
- Ønsker ikke at bruge tid på at lede efter ledige pladser, efter virksomhedsbesøg
- Forsamlingsbehov med det øvrige jobcenter
- Ønske om at en udvide fysiske åbningstid

Job og Uddannelse (23 ansatte)

- Ønske om at borgere har gode rammer til PC'er, venteområde, hensigtsmæssige rammer og rum til jobsøgningsvejledning og aktiviteter.
- Ønske om lokaler til informationsmøder, workshop og andre forløb. Disse skal også udstyres med PC'er.



- 17-18 ansatte ønskes have enkeltmandskontorer

Jobcenter kontanthjælp og integration (27 ansatte inkl. leder)

- Ønske om at samle Integration og Kontanthjælp.
- Sagsbehandlere med borgerkontakt har behov for en-mandskontorer
- Mentorer og jobkonsulenter kan have en flyverplads til at skrive journaler ind

Center for Byråd, Personale og Strategi (18 ansatte)

- Stort behov for forskellige (og gode) mødekapaciteter (mindre og større)
- Borgmester, kommunaldirektør, borgerrådgiver skal placeres i kommunens største by
- Ønske om at alle tværgående funktioner samles på et rådhus

Børn og Familie

Velfærdssekretariatet (34 ansatte eks. leder)

- Foreslår 13 faste arbejdsstationer, samt 15 "flyverpladser"
- Forsamlingsbehov på 20-25 personer en gang om måneden, 35 personer hver 3. måned.
- Ønsker mindre lokaler til fordybelsesarbejde
- Ønsker placering i Hadsund
- Ønsker involvering ift indretning af rådhusene

Skolefagenheden (1 ansat)

- Ønsker at være placeret sammen med velfærdssekretariatet
- Ønsker, at de tre fagchefer (dagtilbud, skole, familie, handicap, sundhed og ældre) sidder sammen
- Ønsker at være i Hobro
- Samling af velfærdsområderne er vigtig
- Ønsker flyverpladser ved centraladministrationen

Pladsanvisningen (5 ansatte)

- Behov for et mødelokale, nogle gange i måneden

Fagchef (1 ansat)

- Ønske om at fagcheferne fra velfærdsområdet samles, samt plads til direktør og en flyverplads
- Mariager er ikke optimal for borgerne, grundet transport.



Støtte-Kontakt Korps (3 ansatte)

- Ønsker overblik over flyverpladser i Mariager og Arden
- Ønsker at kunne låne mødelokale

SSP (2 ansatte)

- Ønsker at kunne låne mødelokale
- Flyverpladser ønskes

Ledergruppen – Familie

- Generelt: Vil gerne sidde tæt på/sammen med Rådgivere, RC og familiechef.
- Behov for mødelokaler, man kan trække ind i til fordybelsesarbejde eller telefonsamtaler
- Sundhedspersonale både i Hadsund og Hobro (og mødesteder)
- Ønske om leder-flyverpladser (samlet kontor til ledere i familie)
- Foreslår placering i Hadsund

PPR (30 ansatte + 16?)

- Medarbejderne har behov for at være på et rådhus, alle er der som minimum mandag og fredag.
- Behov for mødelokale til 7-12 pers. og 47 pers.
- Behov for flere mødelokaler på én gang
- Lokale til gruppeforløb
- Mødelokaler til møder med borgere og samarbejdspartnere
- Brug for mødelokaler uden for rådhus
- Plads til opbevaring af tekstmateriale, som skal kunne tilgås af alle
- Behov for flyverpladser

Familierådgivningen (25 ansatte)

- Behov for lokaler til personalemøder, teammøder med 6-10 personer (flere lokaler på samme tid)
- Mødelokaler hvor borgere kan mødes med advokat
- Mødelokaler med kollega/vagt tæt på
- Mariager er ikke en optimal placering

Sundhedsplejen (23 ansatte)

- Brug for at mødes 1-2 gange ugentligt

Specialrådgivningen (21 ansatte)

- Ønsker skriveborde til alle, medarbejdere dog ude af huset nogle dage



Kultur- og Fritid (10 ansatte)

- Ønsker placering i Hobro (ingen er bosiddende i Mariager)
- Vil gerne sidde i samme hus som egen direktør
- Der er store kuldepåvirkninger på nuværende arbejdssted

Teknik og miljø (68 ansatte)

Generelle bemærkninger fra hele området

- Der anvendes i øjeblikket i høj grad de 5 mødelokaler, der forefindes på Østergade 21 og 22.
- De ansatte kommer overvejende med DSB fra Aalborg/Århus og derfor er placeringen for nuværende god
- Generel pladsmangel og ønske om at der bygges til på Østergade 22
- Behov for opmagasinering af foldere, pjecer og informationsmateriale
- Ønsker at P-arealet udvides

Naturafdelingen (17 ansatte)

- Ønsker et nært "face-to-face" samarbejde
- Behov for faglitteratur, arkiver osv. på kontorer
- Den nuværende pladssituation er "ikke holdbar"
- Det er centralt, at være placeret sammen med de afdelinger, der i øjeblikket er i Arden.

Miljøafdelingen (16 ansatte)

- Opgaver kan i overvejende grad kun løses tværfagligt (med det øvrige Teknik og Miljø)
- (Tilsyneladende) er der mangel på mødelokaler
- Der kan være problemer med indeklima ved Administrations- og Serviceteamet (fælleskontor)

Affaldskontoret (Østergade 21) (7 ansatte)

- Samarbejde med den øvrige fagenhed

Plan og byg (12 ansatte)

- Flere forskellige typer forsamlingsbehov (mødelokaler?)
- Der er udtrykt bekymringer for storrumskontorer

Park og trafik (14 ansatte)



- Mange forskellige typer mødeafvikling (behov for mødelokaler)
- Nuværende samarbejde med Kultur og fritid, øges evt.

Sundhed og Omsorg

Sundhed og ældre (8 ansatte)

- Ønske om samling af velfærdsområdet
- Ønske om fælles kontor for chefer, med separat eget mødelokale
- Ønske om fælles kontor for afdelingsledere af myndighed og visitation, områdeleder-hjemmeplejen og områdeleder-plejecentre og med flyverplads til afdelingsleder for sundhed og træning og ledende sygeplejerske
- Ønske om at samle Velfærdssektariatet
- FTR ønskes placeret i rimelig tilknytning til chefkontoret
- Sektretariatsleder ønskes placeret tæt på chefer og egne medarbejdere
- Ønske om at lokalerne skal sikres, så der kan holdes fortrolige samtaler (lyd og støj)
- Ønske om: Flere mødelokaler, flere flyverpladser, flere parkeringspladser, flere små mødelokaler til 1:1
- Alt ovenstående ønskes placeret på eet Rådhus (Sammen med relevant decentral økonomimedarbejder)

OBS: IT – Martin Jørgensen og Birgit Yde (?)

Myndighed og visitation – sundhed og ældre (25 ansatte)

- Ønske om mødefaciliteter: 12 personer + 25 personer og inviterede gæster
- Ønskes placeret i Hadsund
- Ønsker om, at alle har en fast administrativ plads
- Ønsker flere ene-kontorer/to-mands kontorer
- Nuværende kontorfaciliteter og gang opleves mørk og slidt

Fagenheden handicap (1 ansat)

- Ønskes placeret sammen med relevant decentral økonomimedarbejder, evt. ad hoc
- Ønskes placeret i nærheden af specialrådgivningen og Fagchef

Mariagerfjord Rusmiddelcenter (10 ansatte)

- Ønsker mødelokale
- Ønsker udleveringslokale

Pædagogik og Socialpsykiatri (35 ansatte)

- Ønske om kontorfaciliteter
- Ønske om plads til teammøder og personalemøder med videre



- Ønske om mulighed for "dialog over skærmen" og mulighed for at kunne sidde i ro

Administrationscentret

Borgerservice (9 ansatte i Hobro/11 ansatte i Hadsund)

- Ønsker at være placeret på rådhus
- Ønsker at bevare Hadsund/Hobro-model
- Såfremt at en samling skulle være aktuel, vil det være mest relevant med samling på bibliotek/kulturhus

Administrationservice (18 ansatte)

- Behov for mødelokale/orienteringsmøde hver 3. uge/8 ansatte
- Ønsker placering på rådhus
- Ønsker samling med det øvrige Administrationscenter
- Opmærksomhedspunkt er støj

Analyse og Ledelsesinformation (5 ansatte)

- Stort forsamlingsbehov (5 ansatte)
- Ønsker samlet med Administrationscentret

Økonomikonsulenterne, Central økonomi inkl. Intern kontrol, Forsikring og Tilsyn af alm. Boligbyggeri (14 ansatte)

- Ønsker at være samlet
- Ønsker samling af Administrationscentret

Udbud og Indkøb (6 ansatte)

- Ønsker fælleskontor
- Ønsker samling af Administrationscentret
- Foreslår mødelokaler til korte møder, værdiskabende ift videomøder ex.

Center for IT- og Digitalisering (20 ansatte)

- Behov for at sidde sammen
- Behov for lagerplads (mindst 50m²) samt 2-5 skærme pr. medarbejder

Ejendomscenteret (10 ansatte)

- Obs på kontaktassistenter (5 ansatte)
- Behov for tæt, daglig sparring for 10 ansatte
- Obs på lagerplads til rengøring



- Ønske om at administrationen er forholdsmæssigt samlet



Bilag 2

Opsamling vedr. brug af videomøder

Opsamling på besvarelser fra spørgeskemaer vedrørende anvendelse af videomøder, og/eller barrierer.

Arbejdsmarked

Specialkonsulenter og Politiker- og Ledelsessekretariatet:

- Foretrækker telefonsamtaler/samtaler internt. Videomøder anvendes af og til med eksterne samarbejdspartnere, via Skype. Teknik og kendskab/jævnlig erfaring med teknik er en udfordring.

Ungecenteret (Unge team og team for uddannelsesvejledning. Flyttede pr. 1/10 til Kirketoften)

- Det vil ikke give mening at afholde virtuelle møder med borgergruppen. Kan måske styrkes ift interne møder, jævnfør telefonsamtale.

Udbetaling Borger

- Ingen barrierer internt.

Virksomhedsservice

- Anvendes sjældent, men mest til læring om IT-systemer.
- Det opleves, at videomøder ofte afbrydes. Barrieren er dårligt udstyr og/eller faciliteter

Job og Uddannelse

- "Lovgivning" er en barriere

Center for Byråd, Personale og Strategi

- Stigende anvendelse, afhænger af resten af organisationen

Børn og Familie

Velfærdssekretariatet

- Begrænset omfang



Skolefagenheden

- Videomøder anvendes hyppigere. Der er et stort potentiale.

Pladsanvisningen

- Videomøder anvendes ikke.

SKP

- Videomøder anvendes nogle gange, alternativt anvendes telefonmøder

SSP

- Bruges næsten ikke – intet behov

PPR

- Bruges til møder med psykiatrisk sygehus, eller ikke – ikke potentiale ift borgere.

Familierådgivningen

- Bruges i begrænset omfang

Sundhedsplejen

- Bruger det ikke

Specialrådgivningen

- ser muligheder i videomøder og bruger det hyppigere.
- En barriere er manglende kendskab/for lidt øvelse i systemet
- Der er behov for fortrolige mødelokaler, hvor der ikke kan dukke uvedkommende op

Kultur og Fritid

- Forsøger at bruge det mere. Det er vanskeligt i forhold til samarbejdspartnere og leverandører.

Teknik og miljø

Generelle bemærkninger fra hele området

- Begrænset, dog videomøder med statslige myndigheder eller rådgivere.



- Det vurderes ikke at være brugbart, såfremt der er mange deltagere
- Ønsker bedre kendskab. Teknikken skal være brugervenlig. Uvant – kræver tilvænning.

Naturafdelingen

- Der er et mødelokale til videomøder.
- Skype anvendes særligt via PC
- Videomøder anvendes hyppigst til statslige myndigheder og rådgivere

Miljøafdelingen

- Vurderes ikke relevant

Affaldskontoret (Østergade 21)

- Ingen bemærkninger

Plan og byg

- Meget begrænset. Barrierer: Kendskab til teknik. Uvant, kræver tilvænning. Kreative møder. Break-down.

Park og trafik

- Begrænset. Barrierer: Oplevelsen har været, at teknologien ikke fungerer, det er uvist om mødet kan afholdes. Bedre kendskab til teknikken. Mere brugervenlig teknik. Det er ikke alle møder, det giver mening at afvikle via videomøder.

Sundhed og Omsorg

Sundhed og ældre

- Afholdes i et lille omfang. Hvis det skal benyttes mere, skal der laves lokaler indrettet til dette, så andre ikke forstyrres.
- Den nuværende tekniske løsning er ikke optimal

OBS: IT – Martin Jørgensen og Birgit Yde

Myndighed og visitation – sundhed og ældre

- Ønskes større brug af videomøder – men det tekniske er ikke tilfredsstillende
- Bruges internt
- Ønske om mere ”teknisk formåen”
- Kræver ene-lokaliteter



Fagenheden handicap

- Ingen kommentarer

Mariager Rusmiddelcenter

- I videst muligt omfang. De skal kunne laves anonymt og passe til borgerens profil.

Pædagogik og Socialpsykiatri

- Muligheden er der, men det er ikke alle sager, hvor det giver mening

Administrationscenteret

Borgerservice

- Anvendes ift borgerne, men de benytter det i ringe omfang

Administrationssservice

- Anvendes hovedsageligt med leverandører fx KMD
- Har i forvejen lav mødeaktivitet, men i forhold til decentrale institutioner er nærværet vigtigt
- Fremadrettet mulighed for at overtage andres skærme

Analyse og Ledelsesinformation

- Bruges lidt, men med mulighed for forbedring

Økonomikonsulenterne, Central økonomi inkl. Intern kontrol, Forsikring og Tilsyn af alm. Boligbyggeri

- Bruges lidt, men med mulighed for forbedring

Udbud og Indkøb

- Benyttes i høj grad – når det er muligt og giver mening

Center for IT- og Digitalisering

- Benyttes meget

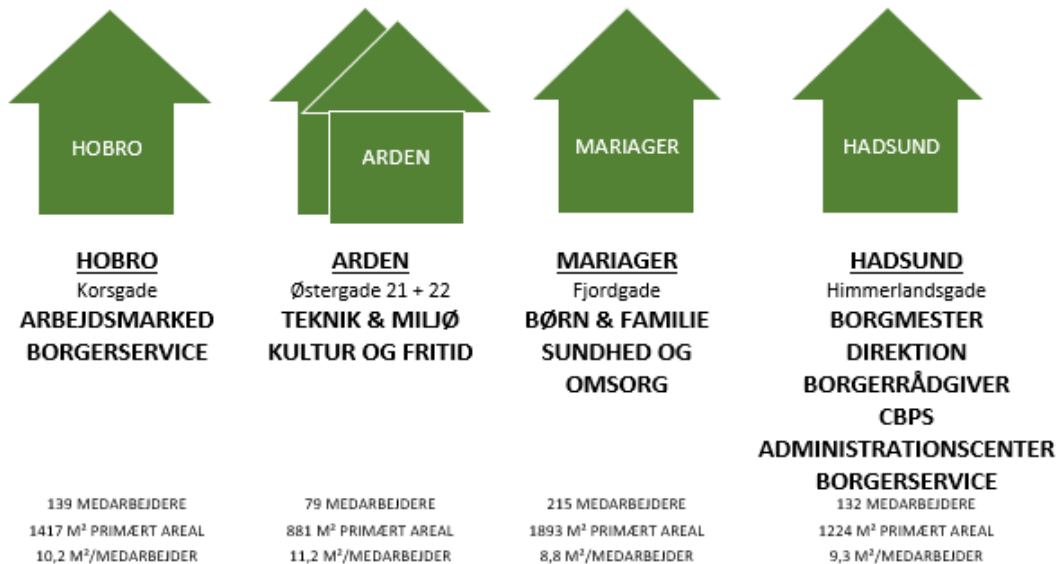
Ejendomscenteret

- Lidt, men mulighed for forbedring - manglende fokus

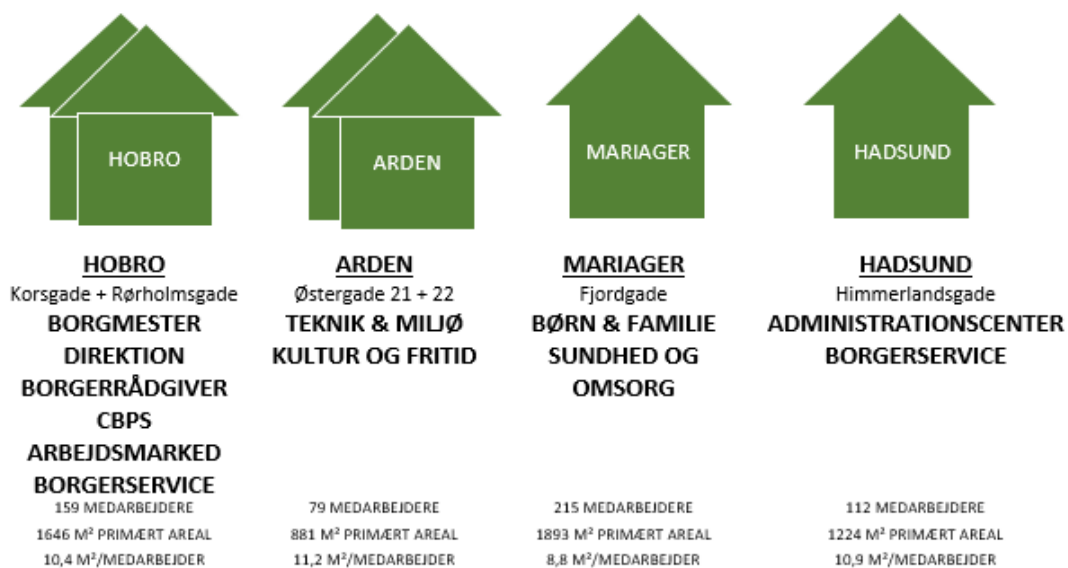


Bilag 3 Alle Scenarier samlet

SCENARIO 1

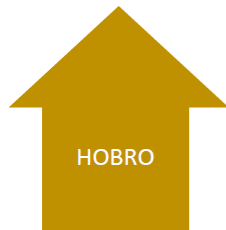


SCENARIO 2





SCENARIO 3



HOBRO

HOBRO
Nybyggeri
ARBEJDSMARKED
BORGERSERVICE

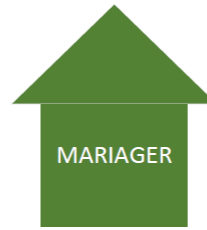
139 MEDARBEJDERE
2016 M² BYGNING
? M²/MEDARBEJDER



ARDEN

ARDEN
Østergade 21 + 22
TEKNIK & MILJØ
KULTUR & FRITID

79 MEDARBEJDERE
881 M² PRIMÆRT AREAL
11,2 M²/MEDARBEJDER



MARIAGER

MARIAGER
Fjordgade
BØRN & FAMILIE
SUNDHED &
OMSORG

215 MEDARBEJDER
1893 M² PRIMÆRT AREAL
8,8 M²/MEDARBEJDER



HADSUND

HADSUND
Himmerlandsgade
BORGMESTER
DIREKTION
BORGERRÅDGIVER
CBPS
ADMINISTRATIONS-CENTER
BORGERSERVICE

132 MEDARBEJDERE
1224 M² PRIMÆRT AREAL
9,3 M²/MEDARBEJDER

SCENARIO 4



HOBRO

HOBRO
Nybyggeri
BORGMESTER
DIREKTION
BORGERRÅDGIVER
CBPS
ARBEJDSMARKED
BORGERSERVICE

159 MEDARBEJDERE
2290 M² BYGNING
? M²/MEDARBEJDER



ARDEN

ARDEN
Østergade 21 + 22
TEKNIK & MILJØ
KULTUR & FRITID

79 MEDARBEJDERE
881 M² PRIMÆRT AREAL
11,2 M²/MEDARBEJDER



MARIAGER

MARIAGER
Fjordgade
SUNDHED &
OMSORG

215 MEDARBEJDER
1893 M² PRIMÆRT AREAL
8,8 M²/MEDARBEJDER



HADSUND

HADSUND
Himmerlandsgade
ADMINISTRATIONS-CENTER
BORGERSERVICE

112 MEDARBEJDERE
1224 M² PRIMÆRT AREAL
10,9 M²/MEDARBEJDER



SCENARIO 5



HOBRO

HOBRO
Nybyggeri
BORGMESTER
DIREKTION
BORGERRÅDGIVER
CBPS
ARBEJDSMARKED
BORGERSERVICE
159 MEDARBEJDERE
2290 M² BYGNING
7 M²/MEDARBEJDER



ARDEN

ARDEN
Østergade 22
TEKNIK & MILJØ
69 MEDARBEJDERE
721 M² PRIMÆRT AREAL
10,4 M²/MEDARBEJDER



MARIAGER

MARIAGER
Fjordgade
ADMINISTRATIONS-CENTER
KULTUR & FRITID
122 MEDARBEJDER
1893 M² PRIMÆRT AREAL
15,5 M²/MEDARBEJDER



HADSUND

HADSUND
Himmerlandsgade
SUNDHED
& OMSORG
BORGERSERVICE
225 MEDARBEJDERE
1224 M² PRIMÆRT AREAL
5,4 M²/MEDARBEJDER