

Fra kloge kvadratmeter til intelligent byudvikling



TEKST /
ANDERS THANNING
Udviklingschef,
Kuben
Management A/S

FOTOS/
Knud Nielsen og
Brian Dreyer,
Colourbox

Kloge, kommunale kvadratmeter er **andet og mere end effektiv ejendomsdrift**. Men hvordan kan udvikling af de kommunale ejendomme på det operationelle plan sættes ind i en større sammenhæng som en del af den strategiske byudvikling i en kommune? Kuben Management giver sit bud på, hvordan kommunerne kan styrke deres rolle i forhold til at skabe rammer om menneskers liv.

EFFEKTIVISERING REDDER IKKE ØKONOMIEN

Den kommunale økonomi er under pres. Det er med en imponerende iver, at der bliver arbejdet med effektivisering af de kommunale bygninger i alle landets kommuner, selv om det nok er de færreste lokalpolitikere, der er gået ind i politik for at løfte dén dagsorden. Samtidig udgør anlægs- og driftsbudgetterne til bygningerne forsvindende lille del af den samlede kommunale økonomi, hvorfor effektiviseringer (nybyggeri, drift, vedligehold og allokering af kvadratmeter) ikke i sig selv kan redde den kommunale økonomi.

Det er Kuben Managements erfaring, at der skal arbejdes målrettet med at udvikle den kommunale ejendomsportefølje og - sideløbende - med at udvikle kommunen som helhed for at sikre en koordineret by- og bygningsudvikling. Denne udvikling, som afspejler de politiske visioner for livet i kommunen, muliggør, at der kan træffes beslutninger på et solidt fundament af valide data.

BYUDVIKLINGSSTRATEGI OG EJENDOMSSTRATEGI

Spændvidden i de kommunale udfordringer er stor. I kommunerne arbejdes der i disse år intenst på at udvikle både nye og eksisterende boligkvarterer og bydele. Samtidig har nogle kommuner et behov for strategiske planer for afvikling. Succes med udvikling og afvikling fordrer en strategisk helheds-tænkning, som inddrager hele kommunen.

I kommune- og lokalplaner udlægges arealer til forskellig anvendelse, herunder offentlige formål. Men dette er ikke nødvendigvis et udtryk for en kobling af strategisk byplanlægning og udvikling af den kommunale ejendomsportefølje.



Imange af landets kommuner arbejdes der på højtryk for at skabe mere fleksible løsninger i bygningerne, bedre kvalitet og øget økonomisk råderum til lokale prioriteringer gennem effektivisering af ejendomsdriften.

Sideløbende med dette udvikles fremtidens byrum og boligområ-

der. Der udarbejdes klimaplaner, mobilitetsplaner, spildevandsplaner og laves SMART CITY-strategier, bæredygtighedsstrategier og nye platforme for borgerinddragelse. Det er en spændende og nødvendig udvikling, der er i gang som følge af de demografiske ændringer og udviklingen på velfærdsområderne.



ANALYSER GIVER BEDRE BESLUTNINGER

Analysen af bosætningsbehov viser med tydelighed, at borgerne har vidt forskellige præferencer til deres bolig og boligens beliggenhed. De differentierede ønsker og krav gør det kompliceret at gennemskue, hvem der fremadrettet vil bo hvor. Derfor er det nødvendigt for kommunerne at foretage strategiske markedsanalyser af bolig efterspørgslen med henblik på at tilvejebringe et passende boligudbud med tilhørende kommunal service.

Beslutningstagerne risikerer at træffe de forkerte valg, hvis ikke de har overblik over ejendoms typer og kommunale tilbud, der forventeligt vil blive efterspurgt de kommende tre til ti år. Endvidere skal der fastlægges en klar målsætning for, hvordan den kommunale ejendomsportefølje kan anvendes bedre og skabe mere velfærd for færre ressourcer.

KL har taget initiativ til at etablere en fælles nøgletalsmodel for det kommunale ejendomsområde. Denne model og en lang række eksisterende it-systemer kan understøtte beslutningstagerne til at formulere velovervejede ejendomsstrategier og træffe kloge beslutninger om fremtidens investeringer i den kommunale bygningsmasse.

EN ANBEFALING

På baggrund af ovennævnte synspunkter anbefaler Kuben Management, at kommunerne knytter deres byudviklingsstrategi og deres ejendomsstrategi sammen således, at de hver for sig og sammen understøtter de politiske visioner. Kommunerne får dermed mulighed for at udnytte uforløst potentiale inden for kommunens ejendomsområde samtidig med, at der vil ske en givtig koordinering med den kommunale byudvikling. ●

Kuben Management anbefaler, at kommunerne knytter deres byudviklingsstrategi og deres ejendomsstrategi sammen således, at de hver for sig og sammen understøtter de politiske visioner

- Anders Thanning, Kuben Management

