

Af Anne Mette Ehlers

Historisk chance for danske kommuner

Sammenlægningerne giver de nye kommuner en enestående chance for at udnytte det fulde potentiale i deres bygninger. Et nyt rådgivningssamarbejde giver de bedste forudsætninger for at træffe de rigtige valg. Målene er at udnytte bygningerne optimalt, styre udenom juridiske faldgruber og opnå den højeste salgspris.

Kommunalreformen har skabt en historisk mulighed for, at landets nye kommuners kan se deres bygningsmasse i sammenhæng og træffe valg, der understøtter fremtidens krav. Mange kommuner skal – eller er allerede – i gang med afgørende beslutninger om, hvad der skal ske med deres rådhus, skoler og andre bygninger, som de ved sammenlægningerne har fået for mange af, eller som er dårligt udnyttet. Det er ofte tale om byggeri af høj bygningsmæssig kvalitet med en central beliggenhed, men en utidssvarende indretning.

Nyt samarbejde giver ordentligt beslutningsgrundlag

Beslutningsprocessen rummer nye chancer, men også nye risici. Beslutningstagerne kan fx overveje, om kommunen vil brande sig ved at opbygge højt profilerede funktioner i de centralt placerede og markante rådhusbygninger. Kommunen skal undgå at sælge for billigt, eller sælge det forkerte, så medarbejderne bliver siddende i den bygning, der spænder allermest ben for, at de kan arbejde sammen. Og mange juridiske faldgruber skal undgås, så kommunen ikke risikerer dyre erstatningssager.

Det er en krævende proces, som de enkelte kommuner ikke har erfaring med. Men nu kan kommunerne få en fuldstændig rådgivning til at udvikle bygningerne. Det sker gennem et nyt samarbejde mellem erfarne rådgivere på tværs af faggrupper.

Det er de tre parter SIGNAL arkitekter, Nielsen & Thomsen Advokater og EDC Erhverv Poul Erik Bech, der nu tilbyder alle de kompetencer, offentlige myndigheder har brug for i processen. De tre virksomheder har mange års erfaring med at rådgive offentlige myndigheder, og alle er specialiseret i fast ejendom. Det nye samarbejde er bygget op, så kommuner og andre offentlige myndigheder frit og fleksibelt kan trække på den eller de specialister, de har brug for til netop deres proces.

SIGNAL arkitekter: Helhedstænkning giver større værdi

Direktør i SIGNAL arkitekter, Gitte Andersen, fortæller: ” SIGNAL arkitekter kan via bygningsanalyser anskueliggøre, hvordan kommunens eksisterende bygninger kan optimeres, og eventuelt bringes til at performe bedre ved konvertering til anden brug. Som arkitekter stirrer vi os ikke blinde, men ser nye potentialer i eksisterende bygninger ved ombygning eller ved blot at anvende de eksisterende kvadratmeter på en anden måde. I en bygningsanalyse ser vi på, hvordan bygningsmassen kan befordre fremtidig ønsket organisationsstruktur og samarbejdsformer i organisationer, i forhold til de arbejdsprocesser, der skal foregå i den nye kommune. Kort sagt: Vi kan placere de rigtige mennesker sammen om de rigtige opgaver i de rigtige rum”.

På et mere overordnet plan kan SIGNAL arkitekter gå i dialog om, hvordan de enkelte kommuner vil brande sig fremover. Et eksempel kunne være alle de sundhedscentre, der nu skal etableres i kommunerne. Nogle kommuner tolker det måske udelukkende som et

center for genoptræning for ældre. Mens andre måske tænker fremadrettet og ser et sundhedscenter placeret centralt i byen i et tidligere rådhus, hvor raske borgere kan komme, børn, voksne og ældre sammen og lære noget om sund livsstil og kost, så man ikke bliver syg. "Det kunne profilere kommunen på en proaktiv holdning til sundhed. Således kan eksisterende bygninger indgå i markedsføringsstrategien, uanset om kommunen vil vise, at den har en proaktiv holdning til sundhed, til børnefamilier, til innovation og erhvervs politik eller unge", siger Gitte Andersen.

Hun forventer, at man i fremtiden vil se flere rådgivere, der går sammen for at løse opgaver, da helhedstænkning giver større værdi for kunderne. "Hos SIGNAL arkitekter er vi kendt for strategiske samarbejder om proces og rumdesign. Så tanken om at arbejde i teams er ikke ny for os. Vores spidskompetencer er at tænke innovativt og udviklende i forhold til rum og mennesker. Nu går vi sammen med rådgivere, der har spidskompetencer inden for salg af fast ejendom og jura, så kommunerne kan få det optimale ud af deres bygninger i forhold til de udfordringer de selv står overfor", siger Gitte Andersen.

Nielsen & Thomsen Advokater: Kom sikkert gennem regeljunglen

Partner i Nielsen & Thomsen, advokat Merete Larsen, har speciale i fast ejendom og udbudsret. Advokatfirmaet er oprindeligt initiativtager til det nye samarbejde, der sikrer kommunerne en fuldstændig rådgivning fra start til slut. Hun siger: "Nielsen & Thomsen kan bidrage med stor erfaring i at rådgive udbudspligtige offentlige myndigheder. Vi rådgiver i forbindelse med tilrettelæggelse af udbudsprocessen, udarbejdelse af kontrakter og udbudsmateriale samt håndtering af budprocessen og forhandlingerne med de bydende. Det er utroligt vigtigt at tage højde for både de EU-retlige regler og de nationale udbudsregler. Derudover skal man selvsagt grundigt vurdere planlovgivningen, forvaltningslovgivning og de almindelige regler om fast ejendom i forbindelse med processernes tilrettelæggelse".

Nogle af de særlige faldgruber, der findes i regeljunglen, er i forbindelse med om- og nybygninger. Her er de offentlige myndigheder ofte i tvivl, om de skal anvende de EU-retlige regler i forhold til et udbud, fortæller Merete Larsen: "Det er meget vigtigt at kende EU-reglerne. Det indebærer en risiko for store erstatningskrav, hvis man overser dem i forbindelse med for eksempel salg og ombygning med henblik på senere leje af lokalerne". Hun gør også opmærksom på, at Konkurrencestyrelsen lige nu arbejder på nye regler, om at tjenesteydelser og indkøb af mindre ydelser skal konkurrencesættes. Også derfor skal kommunerne være særligt opmærksomme på, om et salg og et nybyggeri hænger sammen i forhold til udbudsreglerne.

Det vigtigste er, at beslutningstagerne fra starten gennemtænker hvilke muligheder der er, og hvad kommunen vil. Her kan det nye samarbejde få kommunen sikkert gennem processen. "En fodfejl fra starten kan betyde, at gennemførelsen af processen bliver helt eller delvist annulleret enten af klagenævnet for udbud eller af domstolene. Udover de økonomiske omkostninger kan det give dårlig omtale og politisk uro. Derudover vil sikkerheden for et vellykket resultat være helt afhængigt af, at beslutningstagerne fra starten er blevet præsenteret for alle løsningsmuligheder og de deraf følgende konsekvenser", siger Merete Larsen.

EDC Erhverv Poul Erik Bech: Få den højeste pris ved et salg

Statsautoriseret ejendomsmægler Bjarne Jacobsen fra EDC Erhverv Poul Erik Bech står i spidsen for erhvervsmæglerkædens afdeling for stat, region og kommuner. Som specialist på det offentlige område har han en dyb indsigt i markedsværdi og lovgivning for offentligt

byggeri. Han har stor erfaring i at vurdere ejendomme, at gå i dialog med politikere og at undersøge, om lokalplaner kan ændres, så en ejendom kan skifte status til beboelse, og dermed sælges til en højere pris.

Bjarne Jacobsen siger: "Med den rigtige rådgivning kan de nye kommuner økonomisk såvel som anvendelsesmæssigt skabe værdi af de ejendomme, de ikke skal bruge. Det kan være med til at skabe nye arbejdspladser, kultur og en helt ny udvikling i en sammenlagt kommune".

Og gælder det salg, er EDC Erhverv Poul Erik Bech eksperter. "Som landsdækkende erhvervsejendomsmægler kan vi sikre kommunerne den højeste pris ved et frasalg af bygninger, da vi markedsfører og finder købere i hele landet via vores netværk af otte erhvervscentre", fortæller Bjarne Jacobsen.

I øjeblikket er der gode priser på investeringsejendomme og mangel på kontorlokaler mange steder i landet. Det taler for, at det er et godt tidspunkt at sælge på. Når salgsbeslutningen er truffet, er det vigtigt at afdække mulighederne for at opnå bedre priser. Bjarne Jacobsen siger: "I det nye samarbejde kan vi fx fodre SIGNAL arkitekter med vores viden om markedet og priserne i lokalområdet, så deres visualiseringer og ideer tager udgangspunkt i projektforslag, der opnår de højeste priser på markedet. Andre muligheder for at øge prisen er at inddele ejendommen i mindre enheder eller bygge om, dvs. realisere projektforslagene inden salget".

Mere information

Vil du vide mere om det nye samarbejde om kommunale fusioner og værdiskabelse? Kontakt de tre parter:

EDC Erhverv Poul Erik Bech

Erhvervsmæglerkæden er landsdækkende og har otte erhvervscentre i København, Herlev, Kolding, Esbjerg, Silkeborg, Århus, Aalborg og Sønderjylland. EDC Erhverv Poul Erik Bech har en specialafdeling, der udelukkende beskæftiger sig med rådgivning og salg af ejendomme ved offentligt udbud.

Kontakt ejendomsmægler Bjarne Jacobsen, EDC Erhverv Poul Erik Bech, tlf: 3330 1021, bj.114@edc.dk

Nielsen & Thomsen Advokater

Beskæftiger 40 medarbejdere, heraf 16 jurister. Nielsen & Thomsen Advokater yder hovedsageligt rådgivning vedr. forhold knyttet til opførelse, drift og omsætning af fast ejendom.

Kontakt partner Merete Larsen, Nielsen & Thomsen Advokater, tlf: 3544 7000, mel@ntadvokater.dk

SIGNAL arkitekter

Har stor erfaring med at udvikle sammenhæng mellem mennesker, ledelse og rum, og har siden virksomhedens start arbejdet med at udvikle og nytænke indretning af arbejdsrum og fysiske rammer for offentlige organisationer og private virksomheder.

Kontakt direktør Gitte Andersen, SIGNAL arkitekter, tlf: 3529 3070, ga@signal-arki.dk