

BILAG

Økonomisk analyse af ejendomsområdet i Fredericia Kommune
Februar 2021

Bilag 1: Afrapportering af gennemført spørgeskemaundersøgelse vedrørende anvendelse af kommunale ejendomme

1. Indledning

Formålet med den gennemførte spørgeskemaundersøgelse har været at supplere den samlede ejendomsanalyse ved at danne et overblik over de ejendomsansvarliges vurderinger af anvendelsen af de enkelte ejendomme i Fredericia Kommune.

Med spørgeskemaet er der fokuseret på en ledelsesmæssig vurdering af:

- Arealer – for evt. at kunne udnytte arealerne bedre
- Anvendelse – for evt. at kunne øge anvendelsen af bygningerne
- Anvendelsesfleksibiliteten af ejendommen/lokaler – for evt. at kunne vurdere alternative/supplerende anvendelsesmuligheder for Fredericia Kommune
- Ledelsestid og mulighed for faglig støtte – for af afdække hvor mange ressourcer der bruges på ejendomsledelse lokalt og om den faglige støtte fra ejendomsafdelingen opfattes som tilstrækkelig.

Der er udsendt et spørgeskema for hver relevant ejendom, og den enkelte ejendomsansvarlige kan således have besvaret flere separate spørgeskemaer, hvis vedkommende er ansvarlig for mere end én ejendom. Listen over relevante ejendomme er blevet udarbejdet i samarbejde med Ejendomsafdelingen i Fredericia Kommune.

Der er i alt udsendt spørgeskemaer for 104 ejendomme i Fredericia Kommune. Spørgeskemaet er blevet udfyldt for 91 af disse ejendomme. De 13 manglende besvarelser fordeler sig jævnt udover kommunens fagområder, og undersøgelsen vurderes derfor at give et retvisende billede af, hvordan de ejendomsansvarlige generelt vurderer ejendomsanvendelsen i kommunen.

2. Resultater

På de følgende sider fremgår resultaterne af den foretagne spørgeskemaundersøgelse.

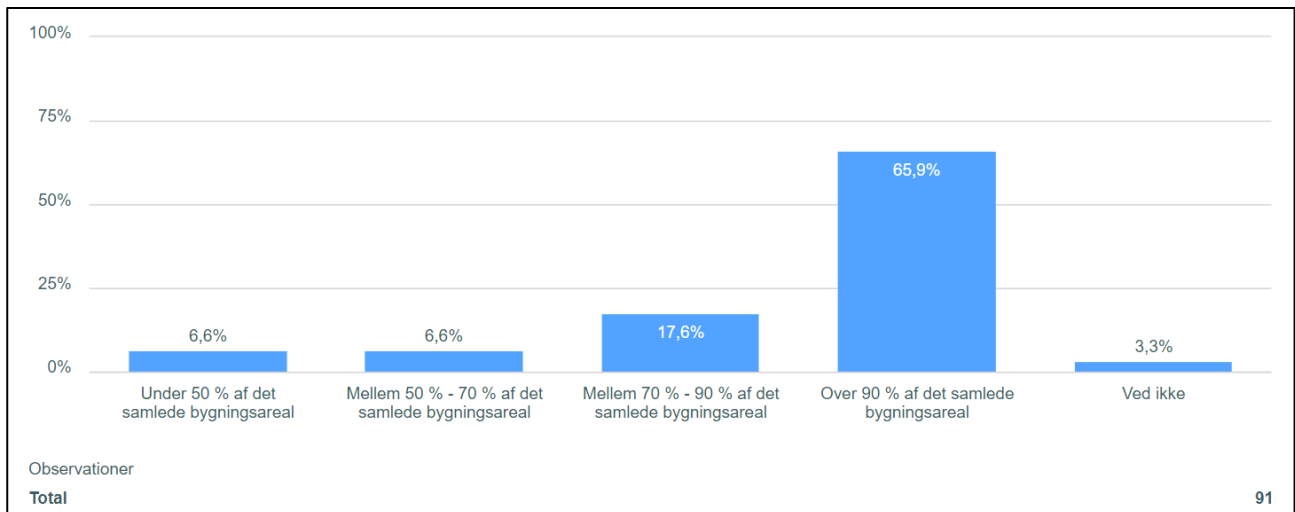
Et resumé af resultaterne kan læses i afrapporteringen af den samlede analyse på ejendomsområdet i Fredericia Kommune.

De ejendomsansvarlige havde også mulighed for at udfylde fritekstbesvarelser i bunden af spørgeskemaet. Disse besvarelser fremgår ikke af dette bilag, men vil indgå i den endelige datafil, som Reflexio overdraget til Ejendomsafdelingen ved endt analyse.

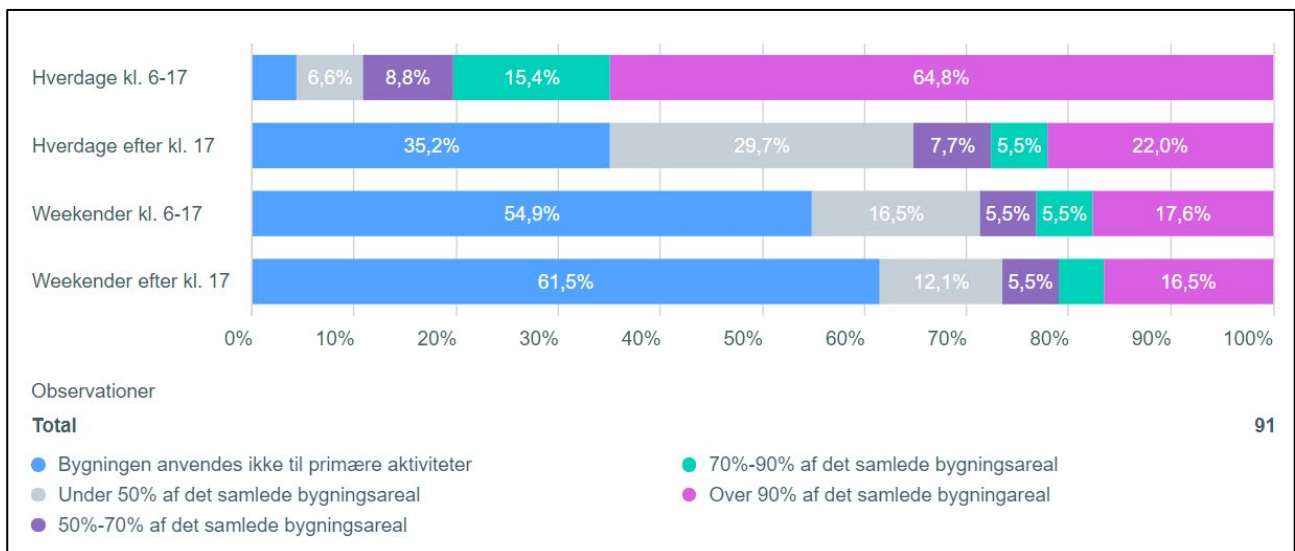
2.1 Arealanvendelse

De følgende spørgsmål omhandler lederens vurdering af ejendommens *arealudnyttelse*. Arealudnyttelsen er et udtryk for, hvor mange kvadratmeter af bygningens samlede arealer, der anvendes til ejendommens aktiviteter. Lederne er i besvarelsen blevet bedt om at tage afsæt i den *typiske arealudnyttelse* forstået som den måde, ejendommen bliver udnyttet på i den typiske daglige drift af de aktiviteter, der foregår.

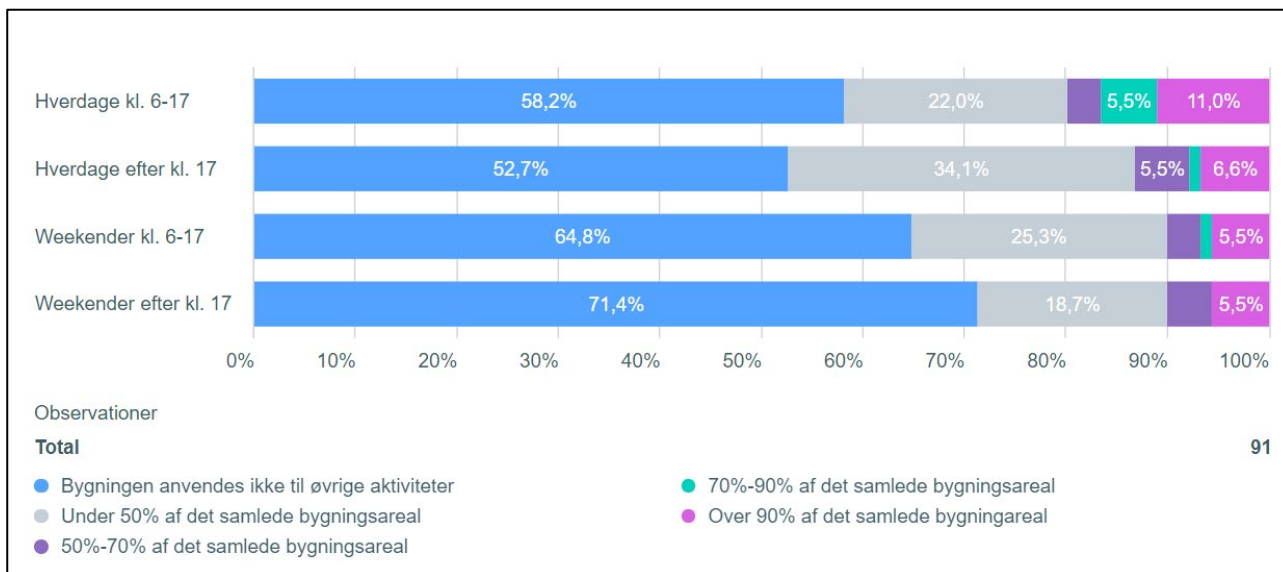
Spørgsmål 1: Forestil dig en normal dag i din ejendom. Hvor stor en del af det samlede bygningsareal bliver typisk anvendt i løbet af dagen?



Spørgsmål 2: Hvor stor en del af ejendommens areal bliver typisk brugt til primære aktiviteter i følgende tidsrum?



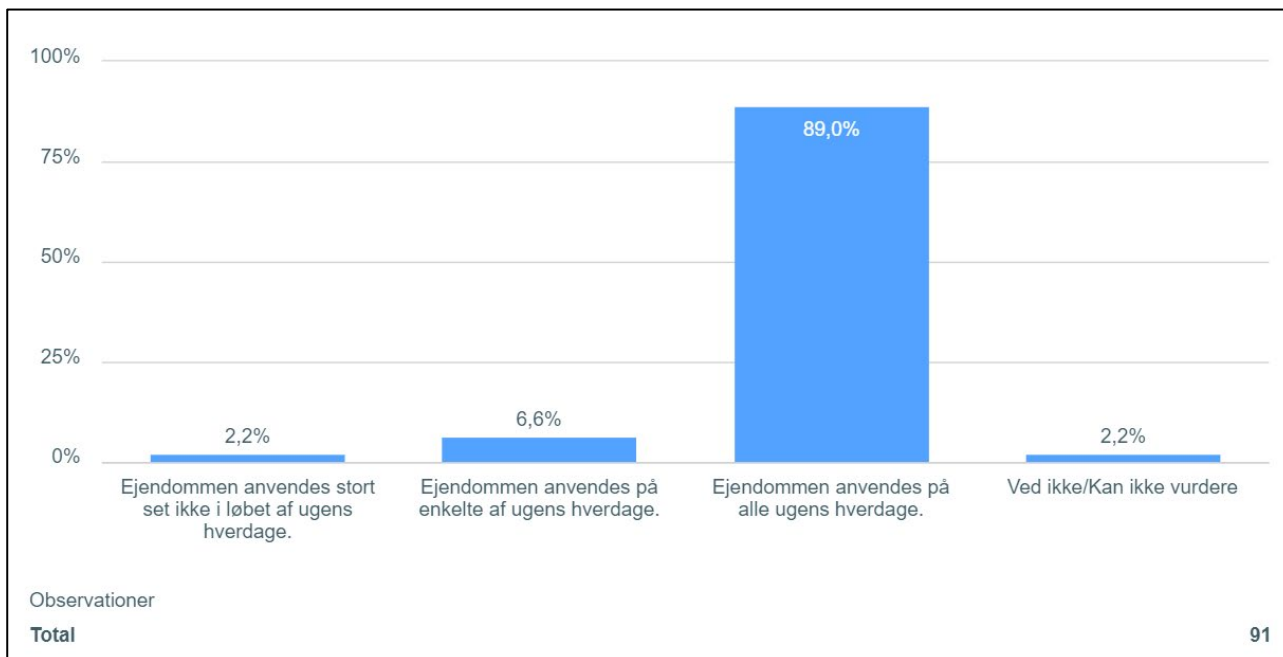
Spørgsmål 3: Hvor stor en del af ejendommens areal bliver typisk brugt til øvrige aktiviteter i følgende tidsrum?



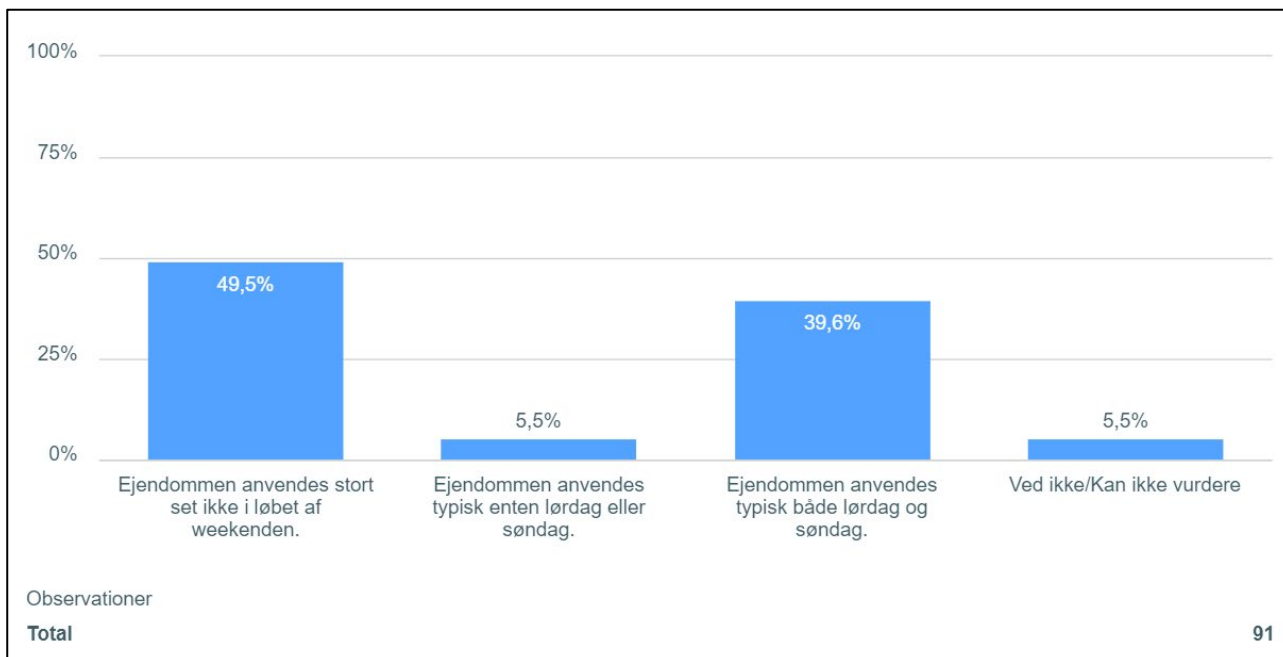
2.2 Udnyttelse af ejendommens kapacitet

De følgende spørgsmål omhandler lederens vurdering af kapacitetsudnyttelsen for ejendommens lokaler set hen over døgnet 24 timer samt ugens 7 dage. Lederne er i besvarelsen blevet bedt om at tage afsæt i det typiske anvendelsesmønster for aktiviteterne i ejendommen.

Spørgsmål 4: Hvilket af følgende udsagn passer bedst til den aktuelle kapacitetsudnyttelse af ejendommens lokaler i hverdage?



Spørgsmål 5: Hvilket af følgende udsagn passer bedst til den aktuelle kapacitetsudnyttelse af ejendommens lokaler i weekenden?

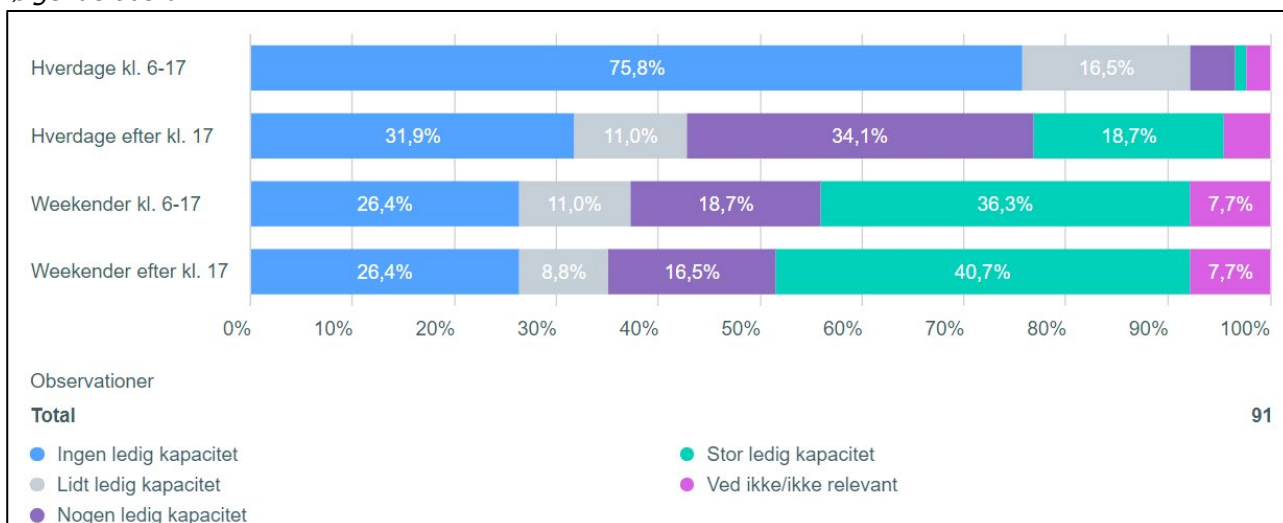


2.3: Ledig kapacitet og brug til andre aktiviteter

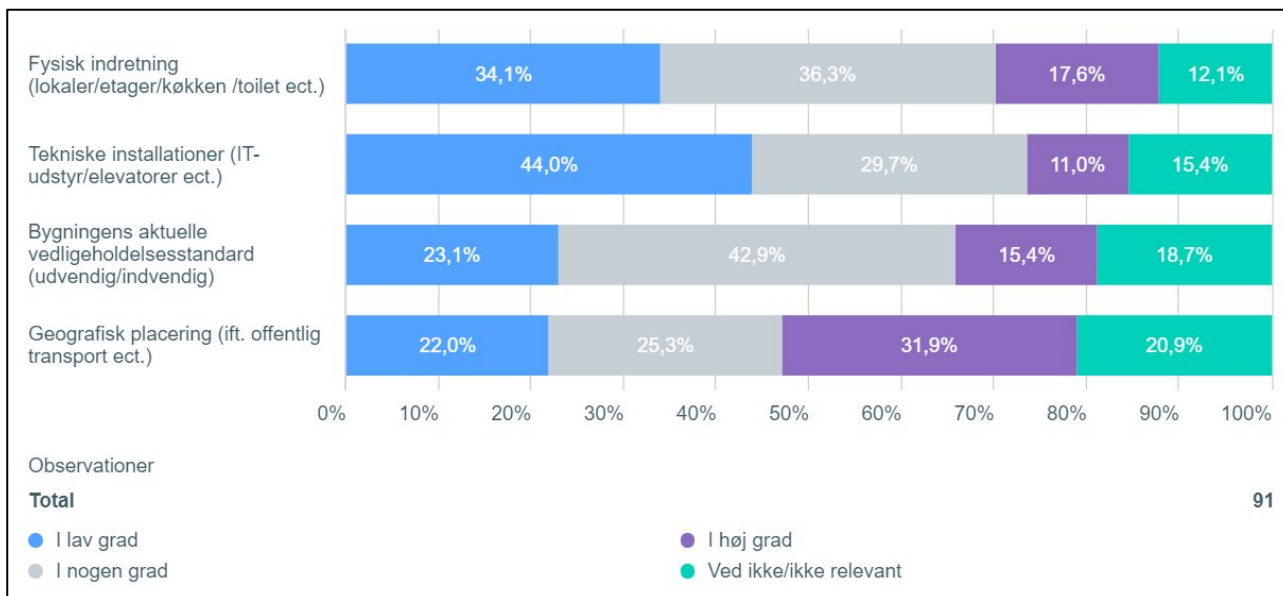
De følgende spørgsmål omhandler den aktuelle ledige kapacitet af ejendommens lokaler og funktionalitet til brug af ejendommen i forbindelse med øvrige aktiviteter.

Funktionalitet og fleksibilitet er betydende for, om en ejendom kan anvendes til flere forskellige formål udover de primære aktiviteter, der allerede finder sted i ejendommen. Nogle ejendomme kan have en høj grad af funktionalitet og anvendelsesfleksibilitet med baggrund i deres fysiske indretning, tekniske installationer, vedligeholdelsesstand, geografiske placering i Fredericia Kommune etc. Modsat kan en række ejendomme have begrænset funktionalitet/fleksibilitet af forskellige årsager.

Spørgsmål 6: I hvor høj grad vurderer du, at ejendommen har ledig lokalekapacitet til øvrige aktiviteter i følgende tidsrum?



Spørgsmål 7: I hvor høj grad understøtter de følgende faktorer, at ejendommen kan anvendes til andre formål end ejendommens primære?

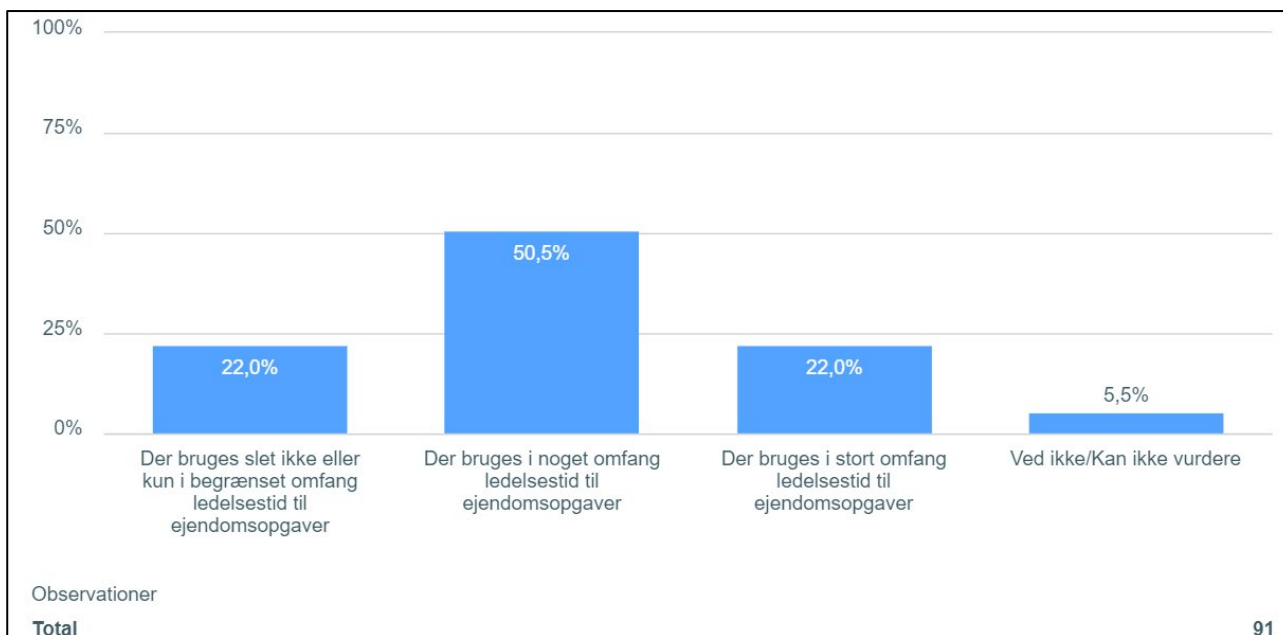


2.4: Ledelsesopgaven og ressourceanvendelse

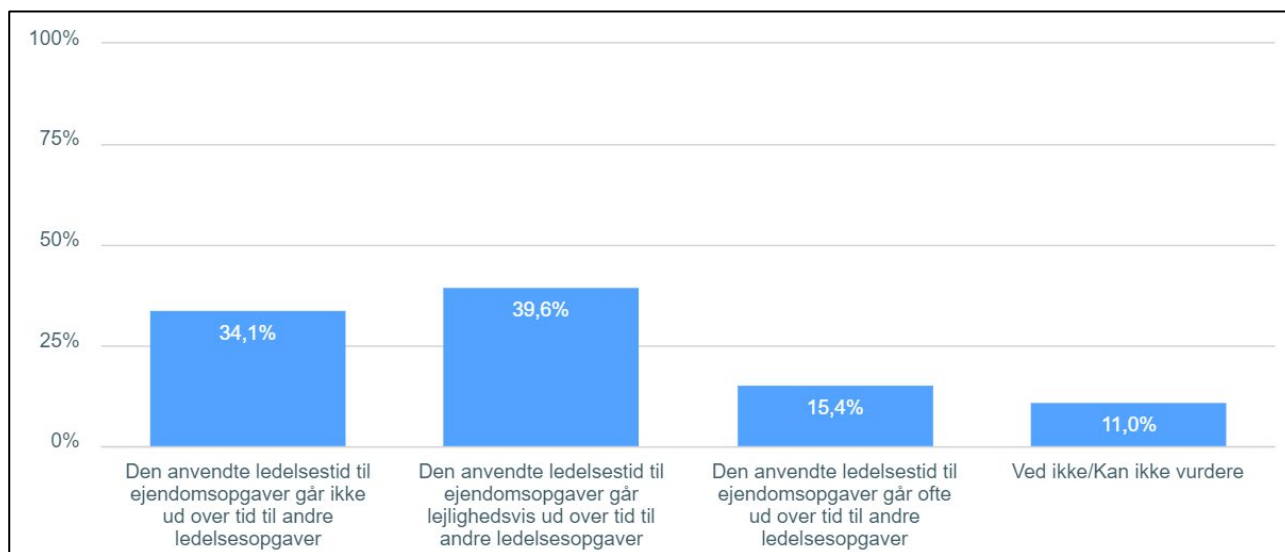
De afsluttende spørgsmål går på ledelsesopgave/ressourceanvendelse i sammenhæng med drift- og vedligeholdelsesopgaven af ejendommen.

En række ledere i Fredericia Kommune har aktuelt både et budgetansvar (dele af det indvendige vedligehold, vareindkøb, indkøb af håndværkere etc.) og en administrationsopgave (indkøb, fakturering, tilsyn, personaleopgaver for teknisk servicepersonale, rengøringspersonale etc.).

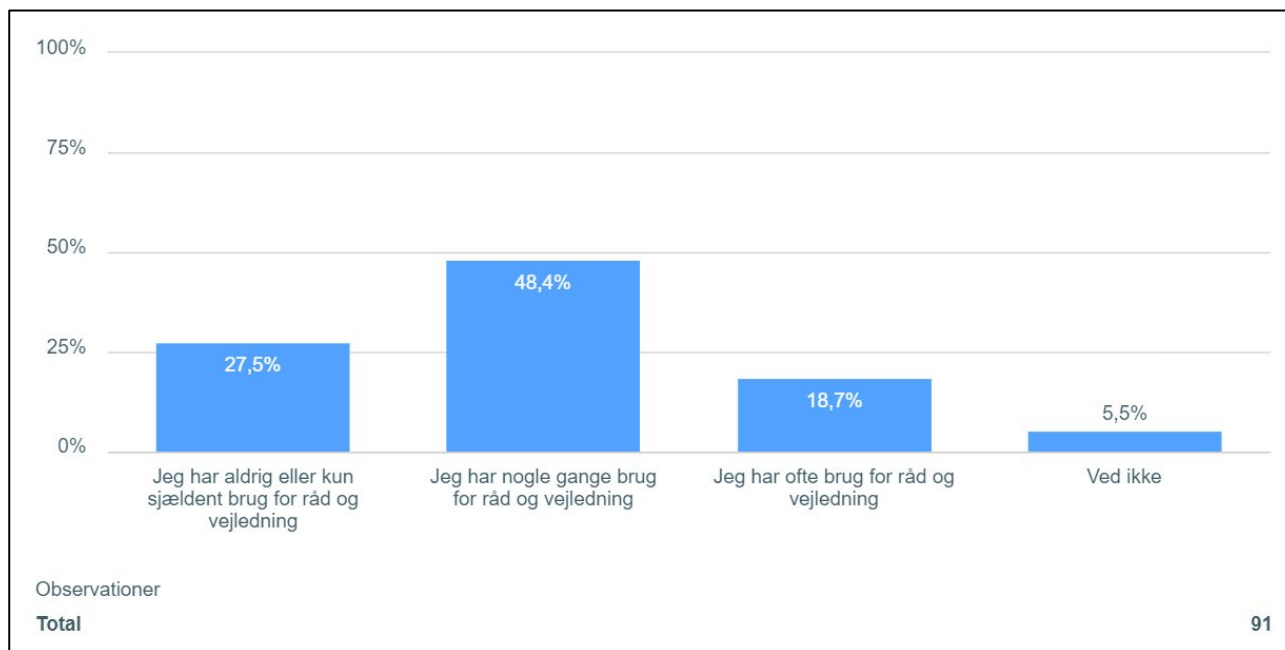
Spørgsmål 8: Du bedes vurdere, hvilket af følgende udsagn, der passer bedst til den aktuelle anvendelse af ledelsestid på ejendomsopgaven. Den tid som andre ledeskolleger bruger skal også medregnes. Hvis du er ansvarlig for flere ejendomme, skal du kun vurdere din brugte tid på den konkrete ejendom.



Spørgsmål 9: Hvilket af følgende udsagn passer bedst til din vurdering af, om den anvendte ledelsestid på ejendomsopgaverne går ud over den tid, der bruges til andre ledelsesopgaver? Her bedes du igen medregne den tid, der bliver brugt af andre ledere end dig selv.



Spørgsmål 10: Hvor ofte følger du i dit daglige arbejde med ledelse af ejendommen, at du har behov for hjælp eller sparring omkring dine ejendomsfaglige ledelsesopgaver?



Spørgsmål 11: Hvor nemt eller svært har du ved at få den nødvendige hjælp eller sparring omkring dine ejendomsfaglige ledelsesopgaver fra ejendomsafdelingen

