



Albertslund Ridecenter

Der er i budgetaftalen for 2020 bestilt en analyse af Albertslund Ridecenter.

Dato: 12. august 2020
Sags nr.: 18.13.00-A00-2-20

Analysen skal belyse mulighederne for, at Ridecentret kan overgå til drift i privat- eller foreningsregi, som det er tilfældet i landets øvrige kommuner.

I forbindelse med analysen opgøres det fremtidige anlægsbehov på Ridecentret indenfor et 5-10 årigt perspektiv.

- A. Privat drift af Ridecentret
- B. Foreningsdrevet drift af Ridecentret
- C. Kommunaldrevet (med øget social profil)
- D. Anlægsbehov i et 5-10 årigt perspektiv

Om Albertslund Ridecenter

Albertslund Kommune overtog Albertslund Ridecenter den 1. januar 2004. Efter overtagelsen er Ridecentret blevet renoveret og bragt økonomisk i balance, så det i dag er et moderne og veldrevet center med både rideskole og hestepension.

Albertslund Ridecenter er landets eneste kommunale ridecenter, der både driver en rideskole og en hestepension. Vallensbæk Kommune driver ligeledes et kommunalt ridecenter, men Kommunalbestyrelsen har i maj 2020 besluttet at lukke hestepensionen, så det kommunale ridecenter kun rummer en rideskole fremadrettet.

Bygninger og ejendomsdrift

Den store ridehal og bygningen "stald 8" ejes af Albertslund Kommune. De øvrige bygninger og foldarealer er lejet af Naturstyrelsen frem til 2033. Albertslund Kommune betaler 122.500 kr. om året i lejeudgifter. Aftalen med Naturstyrelsen kan opsiges med 6 måneders varsel.

Ved lejeaftalens ophør skal bygningerne føres tilbage til den stand, de var ved lejeaftalens indgåelse i 2004, bortset fra den forringelse som følger af almindelig slid og ælde. Det samme gør sig gældende for de to nye bygninger, som også skal føres tilbage til stand ved opførelsestidspunktet.

BY, KULTUR, MILJØ & BESKÆFTIGELSE

Kultur & Fritid

Albertslund Kommune
Nordmarks Allé 1
2620 Albertslund

albertslund@albertslund.dk
T 43 68 68 68



Ejendomsdriftsudgifter for Ridecentret udgør i alt 926.000 kr. årligt. Dette omfatter udgifter til leje, bygningsvedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter mm. Her til kommer øvrige driftsudgifter:

Delområde	Kr.
Rideskolen	1.903.000
Hestepension	-1.183.000
Specialtilrettelagt rideundervisning	13.000
I alt	733.000

De samlede årlige driftsudgifter udgør dermed 1.659.000 kr.

Rideklubben

På Ridecentret har Albertslund Rideklub til huse. Det er en selvstændig godkendt forening under Dansk Rideforbund. Rideklubben har ansvaret for de sociale aktiviteter på Ridecentret, såsom ridestævner, ride-mærkeundervisning, fællesspisning m.m. Der er ingen aftale om fællesøkonomi med Rideklubben, men Rideklubben har flere gange hjulpet Ridecentret med tiltrængte renoveringer. Rideklubben står for indkøb af al springmateriale og vedligeholdelse af dette.

Rideskolen

Rideskolen tilbyder undervisning til børn, unge og voksne i spring- og dressurridning på hold for begyndere, letøvede og øvede. Der er undervisning mandag – torsdag fra kl. 16 – 21. Fredag er der ingen undervisning, og lørdag er der undervisning fra kl. 10 – 14. I alt undervises 21 hold (19 dressurhold og 2 springhold). Småbørnshold undervises i ½ time, imens øvrige hold undervises i 1 time.

På Rideskolen er der både dem, der ønsker at udvikle sig med konkurrenceridning for øje, men også elever som primært finder glæde ved den ugentlige kontakt med heste.

I skoleferierne og på helligdage tilbyder Ridecentret camps for rideskoleeleverne, og der er rift om pladserne. Hestene skal have en måneds pause i sommerferien, derfor er det ikke muligt at gennemføre flere aktiviteter der.

Rideskoleelever på Albertslund Ridecenter kan købe en part på en rideskolehest én eller flere dage om ugen (fredag og søndag). Man har hesten, som var den ens egen på den/de pågældende dage. Der er pt. 17 ryttere, der benytter sig af denne mulighed.

Målgruppen i Rideskolen

Målgruppen er børn, unge og voksne med interesse for heste og ridesport i og omkring Albertslund.

120 børn og unge under 18 år modtager rideundervisning i den igangværende sæson. Heraf er 74 elever fra Albertslund, og 46 elever kommer fra omkringliggende kommuner. (Herudover undervises 19 småbørn).

Antallet af børn og unge under 18 år, der modtager rideundervisning, har været det samme siden 2018. I 2017 var der 150 elever. Der skete et fald i antallet af rideskoleelever fra 2017-2018 pga. skolereformen, men siden da har elevantallet været stabilt.



22 voksne går til rideundervisning, 10 af dem er fra Albertslund. De resterende 12 er udenbys borgere.

Hestepensionen

Ridecentret driver en hestepension, hvor hesteejere kan få opstaldet og passet deres heste mod betaling. Der er en grundpakke, der fx indeholder fodring og lukning på fold m.v. Det er desuden muligt for hesteejeren at foretage nogle tilvalg til grundpakken mod ekstra betaling.

Ridecentret huser 75 heste, hvoraf de 21 heste er kommunens egne heste, der benyttes til rideskoleeleverne. De resterende 54 heste er privatejede.

Målgruppen i pensionsdelen

Hesteejere i Albertslund og omegnskommuner der ikke har plads til opstaldning hjemme.

18 heste ejes af Albertslund borgere, 14 heste ejes af borgere fra Københavns Kommune, og de sidste 22 heste ejes af borgere fra Vestegnen.

Specialtilrettelagt rideundervisning

Rideundervisning, der er specielt tilrettelagt for handicappede, foregår hver fredag, og henvender sig til elever, som ikke kan ride på ordinære ridehold. Specialtilrettelagt rideundervisning tager udgangspunkt i den enkelte elevs kunnen, og der tages hensyn til særlige behov.

Handicapridning er på nuværende tidspunkt et tilbud, der kun benyttes af ganske få. Førhen var der flere bosteder og skoler i Albertslund, der benyttede sig af tilbuddet. Økonomien er blevet mere presset, og derfor har de opsagt samarbejdet med Ridecentret.

Udover de sundhedsmæssige fordele har ridning også vist sig at være utrolig gavnlige for børn/voksne med koncentrationsbesvær, indlæringsvanskeligheder og motoriske udfordringer. Ridecentret er ved at starte et hold for autister (forældrebetalt), og drømmen er at kunne få endnu flere børn med diagnoser indenfor på Ridecentret.

Målgruppen for specialtilrettelagt rideundervisning

Tilbuddet kan være relevant for både børn og voksne med diagnoser eller fysiske handicap.

6 handicappede modtager rideundervisning. 4 af dem er fra Albertslund (heraf 2 børn), og de sidste 2 er udenbys borgere.

Nøgletal

Af tabellen fremgår det, hvad gennemsnitsprisen pr. bruger og Albertslund bruger er. Tallene for Albertslund brugere er angivet i parentes:

Nettoudgifter (budget 2020)	Driftsudgifter	Udgifter i alt	Alle brugere (AK brugere)	GNS pris pr. bruger (AK-bruger)
733.000 kr.	926.000 kr.	1.6596.000 kr.	167 (88)	9.934,13 kr. (18.852,27 kr.)

* Brugere fra hestepensionen indgår ikke i ovenstående udregning af gennemsnitspris pr. bruger, fordi den del af Ridecentret er indtægtsdækket jf. kan/skal analysen fra 2019.

Investeringsudgiften (7.495.000 – beskrives under scenarie D) svarer til en investering pr. bruger (167) på 44.431,13 kr.



A. Privat drift af Albertslund Ridecenter

En privatisering af Ridecentret er principielt en mulighed, men da kommunen hverken ejer Ridecentrets jord eller bygninger, vil kommunen ikke have indflydelse på, hvordan og om en privatisering vil ske.

En privatisering af Ridecentret vil kræve, at Albertslund Kommune opsiger den nuværende kontrakt med Naturstyrelsen.

Lejekontrakten kan opsiges med 6 måneders varsel. Hvis aftalen opsiges, vil der skulle være en dialog mellem Albertslund Kommune og Naturstyrelsen omkring anvendelse af området. Det er Naturstyrelsens udgangspunkt, at arealet vil skulle bruges til "Vestskovsformål" dvs. areal og bygninger skal understøtte rekreativ brug af Vestskoven. Det er ikke afgørende for Naturstyrelsen, om det er kommunen eller en privat forening, som driver et ridecenter; men krav til sikkerhedsstillelse mv. vil være højere til en privat lejer, som jo kan gå konkurs, end til kommunen.

Samtidig er det ikke muligt for kommunen at bortforpagte til privat lejer, så længe lejeaftalen er gældende. § 5 i lejeaftalen bestemmer nemlig, at det lejede skal anvendes til kommunens **offentlige** rideskole og/eller rideklubformål. Det vil være muligt for kommunen at bortforpagte til privat lejer, såfremt lejekontrakten genforhandles og vilkårene ændres. Naturstyrelsen vurderer, at der kan åbnes op for at vilkårene ændres på dette område i forbindelse med en forlængelse.

Ved en opsigelse af lejemålet skal bygningerne afleveres tilbage i en stand, som svarer til den, de blev overleveret til Albertslund Kommune i. Dog med almindelig slidage. Da bygningerne var slidte ved overtagelse, vurderes det efter dialog med Naturstyrelsen ikke, at der skal investeres i bygningerne inden evt. overdragelse. De to bygninger, som Albertslund Kommune har opført, skal ved opsigelse af kontrakt overdrages til Naturstyrelsen, alternativt nedrives.

Heste og udstyr

Ved en opsigelse af lejekontrakten og dermed en afvikling af det kommunale Ridecenter, vil det være nødvendigt at skaffe sig af med både de 21 kommunale rideskoleheste samt det udstyr, der benyttes på Ridecentret så som sadler, seletøj og udstyr til pleje af hestene.

Ved salg af udstyret laves en specificeret oversigt over genstandene, hvor både sælger og køber skriver under på, at genstandene er undersøgt, og at der ikke er mangler.

I forhold til hestene er der i Købeloven en såkaldt reklamationsret på 2 år – dvs. at køber indtil 2 år efter handlen kan komme tilbage, hvis der er noget galt med hestene og kræve købesummen tilbage – med tillæg af evt. dyrlægeregninger mm.

Selv om man får lavet en handelsundersøgelse på hestene, så er det et øjebliksbillede, og dyrlægen påtager sig ikke noget ansvar. I øvrigt er handelsundersøgelser meget kostbare.

Derfor bør det overvejes at give hestene væk som gaver. Ved en bortforæring, vil kommunen gå glip af en mulig indtægt pr. hest på omkring 20.000-25.000 svarende til ca. 420.000-525.000 kr. i alt. men kommunen slipper for fremtidig drift.



Rideklubbens rolle

Rideklubben er en godkendt forening i Albertslund Kommune, og ifølge Folkeoplysningsloven har kommunen pligt til at stille en lokalitet til rådighed, hvor foreningen kan drive dens virke, hvis kommunen ejer eller har adgang til et sådant lokale.

Den kommunale anvisningsforpligtigelse ophører, når et lokale udlejes eller bortforpagtes, eller når den fulde brugsret overgår til anden side (jf. Folkeoplysningslovens §21). Hvis lejemålet opsiges, har kommunen altså ikke længere pligt til at anvise faciliteter til Rideklubben.

Opsummering - scenarie A

Scenarie	Fremtidig drift af Ridecenter	Bygningsvedligehold og investering	Besp. drift
A	LUKKES i forbindelse med overdragelsen til Naturstyrelsen.	Ophører ved overdragelsen til Naturstyrelsen. (Bygningerne skal ikke istandsættes inden overdragelsen og kommunens bygninger overdrages ligeledes).	1.659.000 kr.

B. Foreningsdrevet drift af Ridecentret

I den nuværende lejeaftale med Naturstyrelsen er kommunen begrænset af § 5 i lejeaftalen, hvor det fremgår, at det lejede skal anvendes til kommunens offentlige rideskole og/eller rideklubformål. Samme bestemmelse siger, at kommunen som lejer hverken må fremleje eller udlåne dele af det lejede uden aftale med udlejer – selv om det sker til foreninger og organisationer. Efter dialog med Naturstyrelsen virker dette til at være en aftale, der kan indgås.

Foreningsdrift af Ridecentret vil betyde, at det er foreningen, der står for undervisning og dermed også plejen af hestene på Ridecentret. Samt i en vis udstrækning også for vedligeholdelse og dele af udgifterne til drift af Ridecentret.

Ved denne model vil kommunen fastholde kontrakten med Naturstyrelsen, og det vil være kommunen, der betaler for huslejen, som det er tilfældet i dag.

Der er flere modeller for, hvordan bygningsdriften kan varetages ved foreningsdrift. Det er meget forskelligt fra kommune til kommune, hvem og hvordan bygningsdriften og vedligeholdelsen af bygningerne foretages.

Hvis der er et ønske fra foreningen bag Ridecentret om ombygning, ses der i andre kommuner eksempler på, at foreninger har lånt penge af kommunerne til større investeringer, som de efterfølgende afdrager over en årrække. Eller at større investeringer deles imellem kommunen og foreningen.

Det er essentielt for enhver forenings økonomi, at foreningen skaber tilstrækkeligt med egenindtægter. Overordnet set er der forskellige måder, hvorpå en foreningsdrevet rideklub kan skabe en indtægt. Det kan være via egenindtægt, der dækkes over betaling af medlemskontingenter, stævneaktiviteter, opstaldning af private heste og undervisning. Desuden har de mulighed for at søge fonde og finde sponsorer til drift og udvikling af Ridecentret .

Eksempel på foreningsdrevet ridecenter

Vestegnens Rideklub, som størrelsesmæssigt er sammenlignelig med Albertslund Ridecenter, er ejet af Høje Taastrup Kommune og er foreningsdrevet (Vestegnens Rideklub har plads til 48 heste heraf er 22 rideskoleheste. Albertslund



Ridecenter har plads til 75 heste heraf er 21 rideskoleheste). Foreningen modtager årligt et driftstilskud på 440.000 kr. fra kommunen, og derudover har kommunen vedligeholdelsespligt på bygninger, ift. mure, tag, døre, vinduer og tekniske installationer. Kommunen forsikrer bygningerne mod brand, storm og hærværk.

Heste og udstyr

Det vil være naturligt at indgå aftale om både heste og udstyr med den forening, der skal varetage driften af Ridecentret.

Rideklubben

Det er en mulighed, at den nuværende rideklub fortsætter sin indsats som ansvarlig for stævneafvikling og sociale arrangementer. Rideklubben vil fortsat være berettiget til medlemstilskud, som de er det i dag.

Der har været afholdt to møder med rideklubben under udarbejdelsen af analysen. Rideklubben har sendt følgende input til processen:

Efter første møde mellem bestyrelsen, brugerrådet, kommunen og centret, har bestyrelsen undersøgt de forskellige muligheder der er inden for fundraising i forhold til renoveringer af bygninger. Vi er på nuværende tidspunkt i kontakt med en konsulent, som vil være behjælpelig med dette. Vi håber på den måde at kunne støtte op om en eventuel renovering af Albertslund Ridecenter, såfremt det er denne løsning kommunen kommer frem til. Efter drøftelse i bestyrelsen og ud fra erfaringer andre steder fra, ønsker bestyrelsen ikke at overtage den daglige drift af Albertslund Ridecenter. Da vi ikke mener, at vores klub har kapacitet til en sådan opgave, hverken økonomisk eller ledelsesmæssigt. Klubben er meget åben for samarbejdet på tværs i form af stævner, fællesspisning, foredrag, og øvrige aktiviteter.

Socialt og ansættelsesvilkår

Den sociale indsats, der foregår i den nuværende konstruktion, vil ikke kunne garanteres i samme omfang i foreningsregi. Et par af de ansatte har i dag socialpædagogiske kompetencer, ligesom det er vanskeligt at stille krav om socialt arbejde til en forening.

Samtidig har kommunen ikke indflydelse på, hvem der ansættes af foreningen, og om alle ansættelsesvilkår overholdes, som det er tilfældet i dag.

Økonomi

Det er kommunens ansvar at sørge for at bygningsforholdene er lovlige, når kommunen udlåner bygninger og udeareal til en forening.

Udover de nuværende udgifter til drift af bygninger og medlemstilskud til Rideklubben vil der formentlig skulle gives et driftstilskud til foreningen, som driver Ridecentret. Dette ville skulle forhandles med foreningen. Beløbet udgør i Høje Taastrup kr. 440.000 om året.



Opsummering - scenarie B

Scenarie	Fremtidig drift af Ridecenter	Bygningsvedligehold og investering	Besp. drift
B	Afgøres efter dialog med forening.	Der skal ske istandsættelse for 7.495.000*	100.000-300.000 kr.

*Beskrives nærmere i scenarie D.

C. Kommunalt drevet med øget social profil

Albertslund Ridecenter er mere end et traditionelt Ridecenter, det er også et frirum for de børn og unge, som har udfordringer af forskellig art i skolen eller hjemme.

Det, der kendetegner Albertslund Ridecenter, er dets evne til at favne bredt og skabe plads til alle uanset forskelligheder. Det er vigtigt, at alle føler sig som en del af et større fællesskab. Fællesnævneren er hestene. Interessen for dem danner venskaber på kryds og tværs af aldre. Der afholdes jævnligt sociale arrangementer, og de er med til at styrke fællesskabet og det gode sammenhold på Ridecentret.

Ridecentret har igennem tiden haft flere piger med trivselsproblemer, som alle har fundet ro og tryghed i samværet med hestene og hinanden. Igennem årene er flere piger vendt tilbage som voksne for at fortælle, hvor betydningsfuldt det har været at være en del af fællesskabet på Ridecentret. Mange af pigerne har også fortalt, hvor afgørende det har været for dem at have adgang til at snakke med betydningsfulde voksne.

Der er ikke et direkte samarbejde på nuværende tidspunkt imellem Familieafsnittet og Ridecentret. Men Familieafsnittet værdsætter og anerkender indsatsen på Ridecentret og ser et potentiale i at styrke samarbejdet fremadrettet. Særligt omkring børn og unge i mistrivsel, der har brug for et godt sted at høre til og en mulighed for at tale med voksne.

Ridecentret kan således understøtte kommunens generelle forebyggende arbejde ved at støtte de piger, som Ridecentret oplever, har det svært. En tidlig indsats kan gøre en stor forskel for børn og unge i mistrivsel og hindre, at udfordringen vokser sig større.

Ridecentret er for smalt et tilbud til at kunne fungere som decideret behandlingssted, og der vil ikke være de nødvendige ressourcer til at agere kontaktperson eller følge op på handleplaner.

Det vil derimod muligvis være interessant for Familieafsnittet at benytte Ridecentret som forebyggende tiltag, og det kan i den forbindelse være en mulighed, at Familieafsnittet kan få et begrænset antal fripladser. Ridecentret kan bruges som forebyggende tilbud til børn, der ellers ikke får adgang til et fritidstilbud, og derved give dem mulighed for at være en del af et socialt fællesskab, som er anderledes end skolen. Det vil betyde en reduceret indtægt for Ridecentret, men vil styrke det sociale arbejde og samarbejdet med Familieafsnittet.

De bygningsmæssige udfordringer og manglende anlægsmidler tvinger Ridecentret til at tænke kreativt i forhold til kerneydelsen.

I relation til de store anlægsgudgifter, der beskrives i afsnit D, er det nærlæggende at overveje en lukning af hestepensionen, da pensionshestene er opstaldet i bygningen, der trænger til istandsættelse.



Som beskrevet i kan/skal analysen om Ridecentret fra 2019, vurderes det, at der ikke umiddelbart kan spares penge ved at lukke den del af Ridecentret, der vedrører opstaldning af private heste. Hvis hestepensionen lukkes, vil det isoleret set betyde at der ikke er en besparelse på driften, men der vil være en mindre og mere sårbar organisation.

Hvis omkostningerne til de nødvendige istandsættelser af den ældre staldbygning skal afdrages via takststigninger, vil prisen for opstaldning skulle stige med mellem 235 og 280 kr. om måneden, såfremt bygningen afskrives over 30 år. Det vil medføre, at prisen på opstaldning på Albertslund Ridecenter vil blive dyrere end på ridecentre i omegnen.

Opsummering - scenarie C

Scenarie	Fremtidig drift af Ridecenter	Bygningsvedligehold og investering	Besp. drift
C	Fortsættes som i dag.	Der skal ske istandsættelse for 7.495.000*	Ingen**

*Beskrives nærmere i scenarie D.

**Ingen direkte besparelse, men øget samarbejde med familieafsnittet kan understøtte det forebyggende arbejde

D. Anlægsbehov

I forbindelse med gennemgang af stald - og foldfaciliteterne har der været lagt vægt på at undersøge, om disse faciliteter lever op til de krav, som stilles i den nye hestelov.

Lov om "Hold af Heste" resulterer i en række større og mindre ændringer i måden, hvorpå heste skal holdes. Loven trådte i kraft den 1. januar 2018, men er opdelt i flere forskellige implementeringsfaser, hvor de første allerede er trådt i kraft. De næste faser trådte i kraft den 1. januar 2019, afsluttende med de sidste den 1. januar 2020.

Desuden er der en række vedligeholdelsesarbejder, der skal udføres på bygningerne, hvis de fortsat skal bruges til rideskoleformål. Samlet set er de fleste af bygningerne i fornuftig stand set i relation til deres formål. Den ældre stald er dog i meget ringe stand og står over for en større renovering de kommende år. Alternativt skal den nedrives og erstattes af en ny stald. I det følgende gennemgås anlægsbehovet nærmere for hver enkelt bygning.

Albertslund Ridecenter består af 6 bygninger, hvoraf de 5 vedrører primær drift af Ridecentret, og den sidste er en forpagterbolig.

Ny staldbygning

Den kommunale staldbygning fremstår i god stand. Stalden overholder de gældende regler iht. Hesteloven, så der er tilstrækkeligt med dagslys, boksareal og ventilation. Der er en del smuds på overfladerne, som løbende bør renses ned, for at forbedre indeklimaet i stalden.

Ny ridehal

Ridehallens stand er god, og der er ikke så meget at bemærke. Det er ikke længere muligt at fremskaffe lyskilder til eksisterende armaturer, som derfor skal udskiftes inden for kort tid. I ridehallen er et sprinklersystem, der er tilkoblet en regnvandsbeholder, som skal have indsat et ekstra filter for at fungere optimalt.

Ældre ridehal

Hallen oplyses af ældre halogenrør, der har et stort strømforbrug. Armaturerne bør derfor snart udskiftes til nyere armaturer. Der er ikke noget vandingssystem i denne hal. Som det er nu, vandes der med brandslanger i op til to timer dagligt (dette indbefatter også vanding i den nye hal, hvor vandingssystemet ikke virker optimalt). Dette giver et stort vandforbrug, hvoraf noget vil kunne reduceres ved brug af regnvandsopsamling.

Foderhal

Den ældre foderhal fremstår med et slid, der svarer til dens nuværende alder. Alligevel opfylder bygningen sit primære behov, nemlig at være opmagasineringsrum for maskiner og hestefoder. Konstruktionerne har fået lidt slag fra maskiner, men der ses ingen tegn på, at dette har påvirket bygningens stabilitet eller konstruktioner. Der mangler tagrender langs de store tagflader, der er tilknyttet den ældre foderhal og ridehal, der ligger i forlængelse af hinanden. Regnvandet falder derfor direkte ned i det forvejen mudrede terræn. Dette kunne udbedres ved at etablere tagrender, der bliver ledt til en faskine eller til en stor regnvandsbeholder, hvor det opsamlede regnvand ville kunne bruges til vanding af baner.

Forpagterbolig

Taget på forpagterboligen er af ældre dato, men det er tæt. Desuden er fugerne i murværket slidte.

Ældre staldbygning

Den ældre staldbygning fra 1967 har en del lovmæssige og konstruktive problematikker. Bygningen på 1.635 m² er oprindeligt bygget til at dyrke champignoner i, men efter en ombygning i 1980 rummer bygningen stalde til 60 heste fordelt i 7 staldrum. Udover stalde rummer bygningen også mødelokaler og depoter. Nedenstående bemærkninger omhandler primært denne bygning.





Udluftning af staldene

I Lov om Hold af Heste står følgende:

§ 13 Luftcirkulation, støvindhold, temperatur, relativ luftfugtighed og koncentration af luftarter skal holdes på et niveau, som ikke er skadeligt for hestene. Stalden skal have mekanisk eller naturlig ventilation, som sikrer et tilstrækkeligt luftskifte.

Lofterne har meget kondensvand og er dækket af sorte plamager. Det rådgivende ingeniørfirma Golder har foretaget en skimmelsvampetest (Mycometer surface test) fra et af lofterne. Der blev påvist et Mycometertal på 7.750. Hvis tallet er over 450, er der tale om massiv skimmelvækst. På baggrund af prøveresultatet kan det derfor konkluderes, at de sorte plamager er skimmel, og at væksten er massiv.

Årsagen til skimmelvæksten er, at fugten i stalden kondenserer på den kolde loftoverflade. Organisk støv fra strøelse og foder fanges i kondensen, og dermed skabes massiv skimmelvækst. Den massive skimmelvækst på lofterne samt det store omfang udgør en risiko for sundhedsskadelig eksponering af skimmelsporer og mycotoksiner for både mennesker og heste.

Forvaltningen har kontaktet Københavns Universitets Sundhedsvidenskabelige Fakultet med henblik på en faglig vurdering af forholdene. Deres umiddelbare udtalelse er, at skimmel ikke er godt for heste, da det kan fremprovokere astma.

Det har ikke været muligt at foretage en måling af, hvor stort indholdet af skimmelsvampesporer i luften er, da de firmaer, som laver disse målinger, ikke må foretage dem pga. Corona smittefare. Derfor kan der ikke siges noget om, hvilken påvirkning skimmelsvampen på overfladerne har på indholdet af skimmelsvampesporer i luften.

Der er etableret mekanisk ventilation i to ud af de i alt seks stalde. Anlægget er gammelt og fungerer ikke optimalt. Ventilationsanlægget vurderes derfor ikke at have en væsentlig indvirkning på luftkvaliteten.



Portene står åbne i døgndrift, hvilket giver godt med frisk luft i staldene. Selvom luften cirkuleres, er det dog ikke muligt at etablere ordentligt gennemtræk, da der kun er porte i staldens ene ende.

Foder og strøelse håndteres og opbevares på en sådan måde, at der ikke er anledning til at mene, at der er et skimmelproblem her.

Problemet bør løses ved at loft/tagkonstruktionen samt ventilationsforholdene ændres, således at der ikke dannes kondens. Det vurderes ikke rentabelt at afrense pladerne, da pladerne fremstår nedslidte og fordi skimmelvæksten under afrensning vil sprede sig til andre dele af stalden.

Lys

I Lov om Hold af Heste står følgende:

§ 14 Der skal være tilstrækkeligt naturligt lys i stalden, om nødvendigt suppleret med kunstigt lys, til at opfylde hestes adfærdsmæssige og fysiologiske behov.

3) Der skal være kunstig belysning af tilstrækkelig styrke til, at hestene til enhver tid kan tilses. Lyskilderne skal placeres således, at de ikke medfører ulempe for hestene. Til orienteringslys anbefales der en lysstyrke på min. 50 lux, hvor der til arbejdslys anbefales en lysstyrke på min. 100 lux.

Lyset på gulvet måler omkring 7 lux. Lyset i hestehøjde måler omkring 40-50 lux. Omkring armaturet i loftet er der målt 70-80 lux. Lysstyrken vurderes derfor ikke være tilstrækkelig både som arbejdslys og som orienteringslys. Lysstyrken er målt, mens portdøren stod åben.

Portdøren står åben i døgndrift, og dette giver hestene en fornemmelse af en døgnrhythme. Portåbningen har et åbningsareal på 5-6 m². Da staldene er meget dybe, får hestene placeret bagerst i stalden begrænset gavn af dagslyset.

Problemet med orienteringslys bør løses ved at montere nye belysningsarmaturer med kraftigere lysstyrke i loftet. Dagslysproblematikken er derimod mere kompleks og vil kræve en større ombygning af stalden.

Panikbelysning

Der er ikke etableret panikbelysning til hestene udenfor staldene. Dette bør etableres for at overholde de lovmæssige brandkrav i eksempelsamlingen.

Tagets udluftning

I 2015 udarbejdede et rådgivende ingeniørfirma en rapport vedrørende vurdering af tagets bærende konstruktioner. Rapporten konkluderede, at loftsrummet, åsene og isoleringen bar tydeligt præg af meget fugt. Trækonstruktionerne blev her konkluderet til at have nedbøjninger - betydelige og synlige også med det blotte øje. Derfor blev der efterfølgende etableret bedre ventilation langs kippen, samtidig med at en mindre sektion over taget i "Sladregangen" blev renoveret. Formålet var at mindske fugtigheden i konstruktionen. Desværre har den påbegyndte udluftning ikke, tilstrækkelig. Fugten pibler stadigvæk ned langs indersiden af tagpladerne og isoleringen syntes stadig fugtig.

Problemet med den manglende udluftning bør løses ved at etablere bedre udluftning langs tagudhænget. Der kan eventuelt suppleres med ventilationshæfter.

Loft

Under gennemgangen i 2020 blev det observeret, at der i en af staldene var faldet et brud af en trapezplader ned fra loftet, sammen med dele af loftsisoleringen. Stykket er hurtigt blevet monteret igen af personalet på Ridecentret.



Årsagen til at loftet faldt ned, kan både skyldes den øgede vægt af opfugtet loftsisolering, men kan også skyldes begyndende rust eller tæring på monteringsdelene.

Problemet med løstsiddende loftsplader bør løses ved at udskifte alle lofterne med nye. Den fugtige tagisolering skal forinden være tør, eller helt udskiftes til flexibatts med en fugt og vandafvisende stenuld.

Staldbokse

Der er i Lov om Hold af Heste opsat mere strikte krav til hestebokses størrelse og højdeforhold. De eksisterende bokse er bygget af Ridecentret. Ridecentrets ledelse har fået godkendt, at boksene har tilstrækkelige mål og højde til at overholde de nye gældende regler.

Funktionalitet

Der er flere problematikker, der vedrører tilgængelighed og skadesrisiko. Herunder kan nævnes, at portene er svære at åbne og lukke, at lokalerne er svære at rengøre, at dagslys og øvrigt lys er mangelfuldt, samt at der mangler flugtvejsskiltning.

Udearealer

Området er generelt meget mudderet grundet lerholdig jord. Der er udlagt gummiplader i komposit flere steder, men effekten af dette varierer. Det er et område, som skal holdes øje med, og hvor der på sigt kan komme behov for investeringer til jordforbedringer.

Bunden på den udvendige dressur- og springbane har ligget der i 30 år, og er, som den er nu, en blanding af lidt sand og meget ler. Bunden bør udskiftes for at sikre et bedre underlag.

Mødding står i store bunker ved og på selve hestefoldene. Det gør det sværere at bortskaffe. Det anbefales at etablere en "Containerløsning for mødding" et sted på Ridecentret, hvor det vil være hensigtsmæssigt at etablere en fast afhentningsordning.

Anlægsbehov

Forvaltningen har opstillet et økonomisk overslag over de nødvendige anlægsinvesteringer, som bør udføres inden for de nærmeste år.

<i>Anlægsbehov</i>	
Ældre staldbygning	6,270 mio. kr.
Øvrige bygninger	1,225 mio. kr.
<i>Anlægsbehov i alt</i>	<i>7,495 mio. kr.</i>

Anlægsbehovet er specificeret i vedlagte bilag.

Renoveringen af den ældre staldbygning er omfattende og omkostningstungt, og det bør overvejes, om det er hensigtsmæssigt at investere et beløb af den størrelse i en gammel bygning. Forvaltningen har derfor set på, hvad det vil koste at nedrive den eksisterende stald og opføre en ny på samme fundament som det eksisterende, hvilket vil give en mindre besparelse af byggeriet. Byggeriet forslås udført fra april måned til september, hvor der kan skabes midlertidige sove og forplejningsfaciliteter til hestene på de udvendige arealer (udgifter til disse faciliteter er ikke medtaget i økonomien). Forvaltningen vurderer, at det vil koste ca. 12 mio. kr. at nedrive den eksisterende ældre hal og erstatte den med



en ny med plads til tilsvarende antal heste. Ikke alle investeringer under øvrige er nødvendige for at drive Ridecentret ansvarsfuldt.

Forlængelse af kontrakt med Naturstyrelsen

Albertslund Kommune har haft en indledende dialog med Naturstyrelsen omkring muligheder for forlængelse af lejekontrakten, da vilkårene for en evt. forlængelse er relevant viden at have i det tilfælde, at der investeres i bygninger på grunden. Den nuværende kontrakt udløber i 2033. Hvis der indledes forhandlinger om forlængelse nu, vurderer Naturstyrelsen, at lejen vil blive hævet væsentligt i forhold til de nuværende kr. 122.500 om året, idet den nuværende kontrakt efter Naturstyrelsens vurdering nu er langt under markedsprisen, og der er krav til styrelsen om, at ved nye kontrakter og herunder også forlængelser skal styrelsen have markedsprisen.

Opsummering

Scenarierne i analysen er samlet i nedenstående tabel:

Scenarie	Fremtidig drift af Ridecenter	Bygningsvedligehold og investering	Besp. drift
A	LUKKES i forbindelse med overdragelsen til Naturstyrelsen.	Ophører ved overdragelsen til Naturstyrelsen. (Bygningerne skal ikke istandsættes inden overdragelsen og kommunens bygninger overdrages ligeledes).	1.659.000 kr.
B	Afgøres efter dialog med forening.	Der skal ske istandsættelse for 7.495.000*	100.000-300.000 kr.
C	Fortsættes som i dag.	Der skal ske istandsættelse for 7.495.000*	Ingen.

*Beskrives nærmere i scenarie D.



Modtager: Kommunalbestyrelsen

Anlægsinvesteringer på Albertslund Ridecenter

Her opstilles et økonomisk overslag over de nødvendige anlægsinvesteringer på Albertslund Ridecenter, som bør udføres inden for de nærmeste år. Der er mest fokus på den ældre ridehal, hvor også det største investeringsbehov er.

Dato: 19. marts 2020
Sags nr.: 02.03.17-G01-1-20
Sagsbehandler: MHS

Ældre staldbygning

Udluftning: Etablering af mekanisk ventilation og ventilation af loftsrum
Pris ca. 1.500.000 kr.

Lys: Nye og kraftigere armaturer
Pris ca. 100.000 kr.

Tag: Forstærkning af åse, nye tagplader og ny isolering
Pris ca. 2.500.000 kr.

Loft: Nye lofter, samt bortskaffelse af eksisterende
Pris ca. 1.500.0000 kr.

Panikbelysning
Pris ca. 60.000 kr.

Funktionalitet: Nedrensning af slidregang
Pris ca. 80.000 kr.

Funktionalitet: Nye porte
Pris ca. 300.000 kr.

Funktionalitet: Nye ruder
Pris ca. 80.000 kr.

Funktionalitet: Ny opbevaringsløsning til rideudstyr
Pris ca. 150.000 kr.

Ældre staldbygning i alt, pris ca. 6.270.000 kr.

Hvis ovenstående løsning vælges til vil staldbygningen efterleve lovkrav og regler, og samtidigt vil funktionaliteten forbedres.

Ovenstående løsning indeholder ikke:

- Optimering af dagslysindfaldet i bygningen
- Æstetiske arbejder på de slidprægede facadeplader og indre vægge

**BY, KULTUR, MILJØ &
BESKÆFTIGELSE**

Miljø & Teknik
Ejendom & Vedligehold

Albertslund Kommune
Nordmarks Allé 1
2620 Albertslund

mt@albertslund.dk
T 43 68 68 68



- Forhold der vedrører eventuel råd og skimmel i konstruktionsdele hvilket kan medføre en betydelig fordyrelse i den anslåede pris.

Forvaltningen vurderer, at det vil koste ca. 12 mio. kr. at nedrive den eksisterende ældre hal og erstatte den med en ny med plads til tilsvarende antal heste.

Øvrige bygninger

Ny tagrende & spildbakke under dieseltromle
Pris 75.000 kr.

Udskiftning af sandbund på udendørsbane
Pris ca. 500.000 kr.

Mødding, uhensigtsmæssig udbringning på mark
Pris ca. 200.000 kr.

Lamper i begge ridehaller udskifter til LED
Pris ca. 150.000 kr.

Vandingssystem til indvendige ridebaner
Pris ca. 250.000 kr.

Problemer med at dræne jorden
Analyse ca. 50.000 kr.

Øvrige bygninger i alt, pris ca. 1.225.000 kr.

Samlet anlægsbehov i alt, pris ca. 7.495.000 kr.