

Stillings- og kompetenceprofil



Bygningschef

Aalborg Kommune

Februar 2025



Opdragsgiver	Klima og Miljø, Aalborg Kommune
Adresse	Stigsborg Brygge 105 9400 Nørresundby Tlf. 99 31 20 00
Stilling	Bygningschef
Refererer til	Økonomi- og vicekommunaldirektøren
Ansættelsesforhold	Stillingen aflønnes i henhold til "Aftale om aflønning af chefer", indgået mellem KL og de faglige organisationer. Løn og ansættelsesforhold i henhold til gældende overenskomst og aftale om aflønning af chefer og rammeaftale om kontraktansættelse af chefer. Tiltrædelse: 1. maj 2025
Yderligere oplysninger	Kontakt gerne: Roeland Løfberg Økonomi- og vicekommunaldirektør Tlf. 22 75 71 51 Chris E. Petersen Administrerende direktør I MUUSMANN Tlf. 81 71 75 16
Ansøgningsfrist	Mandag den 3. marts 2025
Processens forløb	Der er planlagt følgende forløb for rekrutteringen, som ansøgere bedes notere, idet der ikke kan påregnes afvigelser herfra. 1. samtaler: Onsdag den 12. marts 2025 Test: Onsdag den 19. marts 2025 2. samtaler: Onsdag den 26. marts 2025

Introduktion

Hvert år vokser Aalborg Kommune med flere end 500 nye indbyggere. Mennesker, der ønsker at bo i en mangfoldig kommune og ønsker at blive en del af et rummeligt og handlekraftigt fællesskab, som har skabt en markant udvikling de sidste årtier. En udvikling, som har kombineret industri med viden. Som har skabt tusinder af nye arbejds- og studiepladser, et rigt kultur- og fritidsliv samt en velfærd, der tilsammen har været med til at kåre Aalborgs borgere til de lykkeligste i Europa.

Aalborg Kommune strækker sig over mere end 1.000 km² med Limfjorden, som skærer sig smukt gennem land og by, men der er stadig kort afstand mellem mennesker og fra ord til handling. Vi tænker i løsninger, der rækker ind i fremtiden og foregriber klima- og miljøudfordringer. Vi er i førersædet, når det gælder om at tænke og handle bæredygtigt, og vi skaber en kommune, hvor fremtidige generationer nyder godt af de smarte valg, vi træffer i dag. Det er derfor, at vi i Aalborg Kommune siger: [Vi udvikler os sammen!](#)

Udviklingen afspejler sig blandt andet i Aalborg Kommunes strategiske og planmæssige by- og landskabsudvikling med projekter som Aalborg Plusbus, der har løftet mobiliteten samtidig med, at der er skabt nye byrum og grønne områder langs ruten. Dertil har omdannelsen af Nytorv og Budolfi Plads ændret på prioriteringerne i byrummet og skabt mere bykvalitet, ligesom den indsnævrede vejprofil har fjernet en barriere mellem den rekreative havnefront og bymidten. Med [planstrategien 2023](#) lægges der op til, at det ambitiøse arbejde skal fortsætte med at finde bæredygtige løsninger på fremtidens udfordringer indenfor blandt andet klimatilpasning, biodiversitet og social balance.

Du kan se meget mere om Aalborg Kommune på www.aalborg.dk

Hovedopgaver og ansvarsområder

Som bygningschef får du det øverste ansvar for ledelse, udvikling og drift af AaK Bygninger, der er en tværgående central bygherrefunktion, der gennem aftalte rammeaftaler, rådgiver Aalborg Kommunes forvaltninger indenfor den samlede ejendomsportefølje på cirka 1 million kvadratmeter. AaK Bygninger har ansvaret for ledelse og styring af projektering, bygningsvedligeholdelse, tekniske installationer samt energiledelse og -renoveringer for Aalborg Kommunes forvaltninger.

AaK Bygninger varetager ligeledes grundejerforpligtigelsen og ejendomsadministration af de kommunale ejendomme på en intern huslejeordning. Herudover har AaK Bygninger ansvaret for den udvendige vedligeholdelse af klimaskærm, planlagt såvel som akut, samt tekniske installationer (ikke drift). I tæt samarbejde og dialog med forvaltningerne varetager AaK Bygninger planlægning og udførelse af større anlægsprojekter (projekter på forvaltningernes investeringsoversigt). På tværs af ejendomsporteføljen varetager AaK Bygninger energiledelse og energirenoveringer for de forvaltninger med rammeaftale.

Din vigtigste opgave bliver at sikre gode bygningsmæssige rammer for udmøntningen af kommunens mange velfærdsopgaver samtidig med at du løfter blikket og placerer bygningsområdet rigtigt i et strategisk spændingsfelt, der både omfatter byudvikling og klimadagsorden. Du skal derfor sætte fokus på, at der udvikles nye og videreføres veletablerede synergier mellem AaK Bygningers fagområder, så de gode erfaringer og løsninger udveksles på tværs til gavn for både brugerne og borgerne, hvad enten det er overordnede udviklingsmuligheder for byudvikling og klima eller mere konkrete forbedringspotentialer på børn- og ungeområdet, socialområdet, kulturområdet eller ældreområdet.

Som bygningschef skal du sikre, at der er et tydeligt overblik over kommunens ejendomsportefølje med øje for både organisationens behov og samdriftsmuligheder. Gennem skarp kommunikation skal du kunne skabe forståelse for organisationens mulighedsrum.

Du får det ledelsesmæssige ansvar for en afdeling af ca. 30 fagspecialister, der varetager forskellige opgaver indenfor områder som bygningsstrategi, planlægning og budgettering, bygherrerådgivning, energirådgivning, bygningsvedligeholdelse, projektudvikling, analyser, ejendomsadministration, lejekontrakter og økonomi. Herunder får du personaleledelse af AaK Bygningers 3 teamledere.

Som bygningschef skal du sætte og formidle en ambitiøs retning for AaK Bygninger og gennem tydelige rammer og konkrete mål, skal du sikre, at kursen holdes, og at de mange projekter følges helt til dørs. Du skal agere offensivt som bindeled mellem egen afdeling og andre forvaltninger, hvor du forventes at arbejde struktureret, transparent og tydeligt og forvente det samme af dine samarbejdspartnere. Du skal derfor også understøtte teamlederne med en tydelige forståelse for, hvornår der er brug for, at du træder til med ledelsesmæssig sparring, og hvornår en situation er bedre tjent med, at du træder et skridt tilbage og lader dem udøve deres eget ledelsesrum.

Bygningschefen har ansvaret for økonomien på al udvendigt vedligehold og drift af kommunens bygninger, hvorimod ansvaret for al indvendigt vedligehold og drift ligger hos økonomichefen i den enkelte forvaltning, den pågældende bygning hører under. Du har derfor en central opgave i at sikre en tydelig og effektiv koordinering med de øvrige forvaltninger om de tværgående opgaver med fokus på at minimere potentielle gener for borgerne.

Du bliver en del af en organisation med et godt arbejdsmiljø præget af høj trivsel, tryghed og tillid. I AaK Bygninger sættes der pris på det nære fællesskab, og som ny bygningschef skal du have lyst til at understøtte dette fællesskab som en aktiv del af det.

Aktuelle opmærksomhedspunkter

En af de vigtigste opgaver fra start bliver at indgå i gennemskrivningen af alle de administrative processer. De gældende rammeaftaler og samarbejdsaftaler mellem AaK Bygninger og Aalborg Kommunes forvaltninger har en del år på bagen og har brug for at blive gjort tidssvarende. Som bygningschef skal du have blik for det strategiske udviklingsbehov og sikre, at procedurer og retningslinjer opdateres og udrulles med fokus på at sikre tydelighed, systematik og effektivitet.

En anden central opgave bliver at sikre formidlingen og implementeringen af de nye EU bygnings- og energidirektiver, der bl.a. fastlægger grundlæggende rammer for energiforbrug til opvarmning, køling og ventilation i bygninger, samt indeholder en række tilføjelser vedrørende installation af solceller, etablering af ladestandere mm., der vil have en omfattende indflydelse på både nybyggeri, drift og renovering.

Aalborg Kommune står foran implementeringen af en ny forvaltningsstruktur med virkning fra 1. januar 2026 bestående af seks udvalg og forvaltninger, fremfor de nuværende syv udvalg og forvaltninger, blandt andet med henblik på at sikre en større sammenhæng mellem de myndighedsområder, der i dag er delt mellem Klima- og Miljøudvalget og By- og Landskabsudvalget. I forbindelse med strukturændringen flyttes AaK Bygninger fra sin nuværende placering i Klima og Miljø til Økonomi og Erhverv, hvor funktionen også tidligere har været placeret. Som bygningschef har du derfor en central rolle i at sikre en effektiv og gnidningsfri reintegration i Økonomi og Erhverv.

Kompetencer

For at lykkes i stillingen som bygningschef skal du være i besiddelse af stærke ledelsesmæssige og relationelle kompetencer samt en stor arbejdskapacitet. Som chef skal du have en åben og tillidsopbyggende tilgang til andre, hvor du selv fremstår med en stærk personlig og faglig integritet.

Din uddannelsesmæssige indgang til stillingen kan være mangeartet, men stillingen kræver en person med byggefaglig indsigt, der kan samle og lede de mange fagligheder på det byggefaglige område med forståelse for særligt de økonomiske rammer på området. Dertil forventer vi, at du har erfaring med at arbejde i en politisk styret organisation og har en bred indsigt i de kommunale procedurer helt generelt og i kerneopgaver på bygningsområdet helt specifikt.

1. Samarbejdsorienteret

Som bygningschef skal du navigere sikkert i et netværk af mange forskelligartede interesser, både internt og eksternt, hvilket kræver stærke netværks- og samarbejdskompetencer og viden om, hvordan en organisation som Aalborg Kommune hænger sammen. Hertil kræver det en person, der sikrer, at der er styr på den gældende lovgivning og ved, hvad der rører sig politisk, så der er ro omkring, at det faglige indhold er både korrekt og af høj kvalitet. Det forventes ikke at bygningschefen er ekspert på alle områderne, men du skal kunne sparre med de stærke fagligheder i AaK Bygninger og sikre forståelse for muligheder og udfordringer på tværs af organisationen.

2. Driftssikker ressource- og økonomistyring

Som bygningschef skal du være garant for en sikker ressource- og økonomistyring. Det kræver en person, der har et helhedsorienteret blik på udvikling og drift, og som både kan se og formidle de økonomiske konsekvenser af beslutninger. Du skal have et højt ambitionsniveau for AaK Bygninger funderet i en realistisk forventningsafstemning i forhold til både egen og medarbejdernes kapacitet. Du skal have blik for løbende at udnytte muligheder for effektivisering af arbejdsgange, reducere rutinepræget arbejde og øge kvaliteten af opgaveløsningen gennem struktur, systematik og faste rammer. Du skal have føling for, hvorvidt afdelingen har ressourcer til at håndtere nye opgaver og have modet til at sige fra, når du ser et behov for det, for at sikre både kvaliteten i opgavevaretagelsen og et godt arbejdsmiljø.

3. Inddragende og tillidsbaseret ledelsesstil

Som bygningschef skal du kunne sætte en tydelig retning for afdelingen og sikre følgeskab til udviklingen gennem en grundig, værdibevidst og bæredygtig implementering. Du skal være en samlende kraft for afdelingen og sikre et bredt overblik over opgaver og ressourcer. Det kræver en person, der evner at uddelegere ansvar med respekt for, at andre i organisationen har fagligheden til at træffe de rigtige beslutninger. Dertil skal du værne om en kultur, hvor der er plads til at lave fejl, og hvor fejl benyttes som læringsmuligheder til kontinuerligt at forbedre opgavevaretagelsen. Dertil skal du være skarp og effektiv i din ledelse samt sikre en retmæssig opfølgning, så potentielle udfordringer og muligheder kan blive håndteret i tide.

4. Forandringsledelse

AaK Bygninger står foran flere omfattende processer, der trækker tråde ind i alle Aalborg Kommunes forvaltninger. Med AaK Bygningers placering som et centralt mellemlid i organisationen kræver det en

person med solide forandringsledelseskompetencer, der er inkluderende i sin tilgang til forandringer og har øje for at fastholde det, der fungerer i organisationen i dag, så gode erfaringer og processer ikke går tabt i udviklingen. En person med et godt overblik, der forstår, at en bæredygtig udvikling er afhængig af en grundig og solid implementering i alle led af organisationen.

5. Kommunikation og formidling

Som bygningschef skal du have evnen til med ro og autoritet at indgå i en konstruktiv og løsningsorienteret dialog med AaK Bygningers centrale samarbejdspartnere. Det kræver en person, der føler sig hjemme i en rolle med mange relationer, er nysgerrig, evner at sætte sig ind i andres perspektiver og som evner at målrette sin formidling til enhver situation. En chef, der kan facilitere dialogen med aktører på tværs af hele kommunen med øje for, at mange udfordringer kan løses i dialogen, og som griber konfliktfyldte situationer og har evnen til at løse dem godt.

Herudover lægges vægt på, at du er i besiddelse af følgende kompetencer og personlige egenskaber:

- Erfaring med kommunal forvaltning - gerne indenfor bygnings- /ejendomsområdet - eller erfaring som ekstern rådgiver overfor en politisk styret organisation
- Erfaring med at navigere i kompleks lovgivning og kommunal planlægning
- Erfaring med ledelse og ledelse af ledere
- Har erfaring med ledelse af et stort driftsområde og kan dokumentere resultater i form af opnåelse af sikker drift
- Er handlings- og løsningsorienteret
- Lytter og kan samtidig stå fast, også når det blæser

Organisation

Den politiske organisation

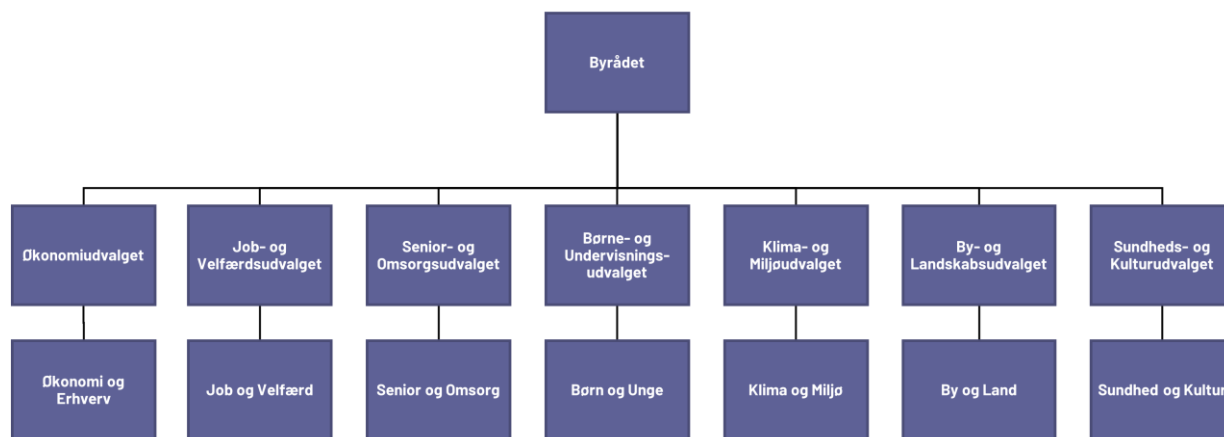
Byrådet i Aalborg Kommune har 31 medlemmer. Borgmester i Aalborg Kommune er Lasse Frimand-Jensen (S).

Der er følgende politiske udvalg:

- Økonomiudvalget
- By- og Landskabsudvalget
- Job- og Velfærdsudvalget
- Senior- og Omsorgsudvalget
- Børne- og Undervisningsudvalget
- Sundheds- og Kulturudvalget
- Klima- og Miljøudvalget

I hvert af udvalgene sidder syv medlemmer - en rådmand (udvalgsformand) og seks byrådsmedlemmer. Udvalgenes politiske sammensætning afspejler byrådets sammensætning. De stående udvalg har ansvaret for forvaltningen af deres respektive områder. Udvalgene træffer afgørelse i sagerne i det omfang, udvalget ikke har delegeret sin kompetence til rådmanden og administrationen. Inden for hvert opgaveområde udarbejder de stående udvalg ligeledes indstillinger til Økonomiudvalgets og byrådets godkendelse.

Aalborg Kommune - Overordnet organisering



Den administrative organisation

Den administrative organisation består af 7 forvaltninger:

- Økonomi og Erhverv
- By og Land
- Børn og Unge
- Job og Velfærd
- Sundhed og Kultur
- Senior og Omsorg
- Klima og Miljø

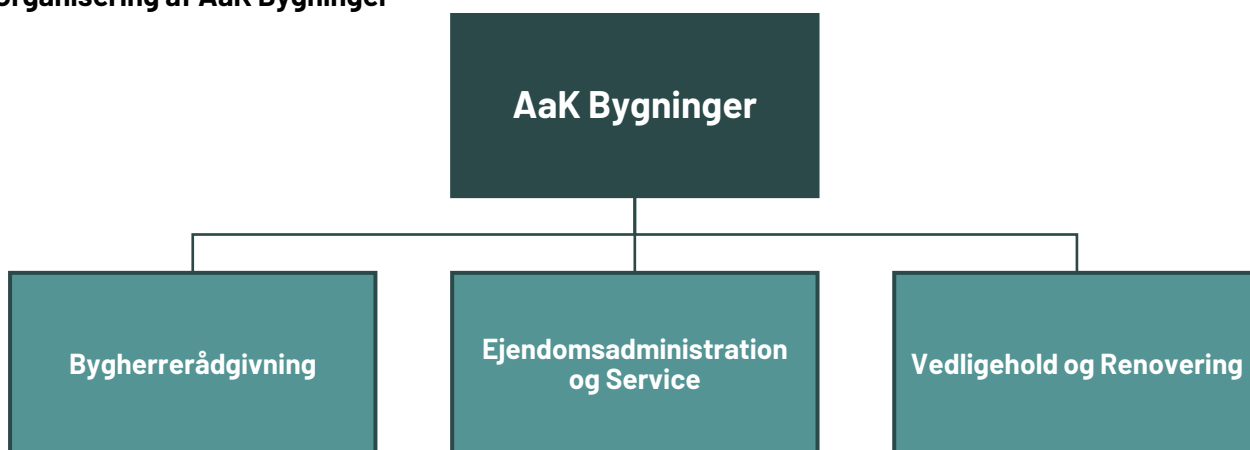
Om AaK Bygninger

AaK Bygninger er et resultatcenter i Aalborg Kommune, hvis kerneopgave er – i samspil med forvaltningerne – at sikre bæredygtige bygninger, der understøtter de kommunale velfærdsområder. AaK Bygninger består af ca. 30 medarbejdere, der løser opgaver inden for:

- Ledelse og styring af projektering og bygningsvedligeholdelse for kommunens samlede bygningsområde.
- Administration af kommunale bygninger, som udlejes til eksterne i henhold til reglerne i lejelovgivningen og lejekontrakterne.
- Administration af en huslejeordning for samtlige interne lejemaal.
- Tværgående prioritering af ledige lokaler og bygninger.
- Intern bygherrerådgivning i forbindelse med nybyggeri, tilbygning og større ombygningssager
- Varetagelse af ejerrettigheder til kommunale bygninger med tilhørende grundarealer.

AaK Bygninger arbejder med udgangspunkt i et stort fokus på bæredygtighed, og varetager en samlet ejet og lejet ejendomsportefølje på cirka 1,3 mio. m².

Organisering af AaK Bygninger



Ledelsespolitik

Formålet med politikken er at markere principperne for god ledelse i Aalborg Kommune. Den skal gøre en forskel i arbejdet med kerneopgaven, så vi sammen lykkes med at skabe resultater.

Ledelsespolitikken tager afsæt i ledelseskommisionens arbejde og definition på ledelse: 'Ledelse handler om at sætte retning og skabe resultater via og sammen med andre'. Vi ser ledelse som noget, der skabes i relationer, og dermed er lederskab og medarbejderskab hinandens forudsætninger.

Aalborg Kommune vil have den bedste ledelse, der matcher den virkelighed, vi befinder os i, og hvor vi sammen skaber værdi for borgerne og samfundet. Det stiller store krav til vores ledere, men det forpligter også Aalborg Kommune som arbejdsplads til at skabe de bedste forudsætninger for ledelse og ledelsesudvikling.

Formålet med politikken er at markere principperne for god ledelse i Aalborg Kommune. Den skal gøre en forskel i arbejdet med kerneopgaven, så vi sammen lykkes med at skabe resultater.

Den sætter retning for den ledelse, vi står på og vil kendes på. Den sørger for, at vi lever op til vores ønske om udvikling, der er et krav i Aalborg Kommune – også på ledelsesfronten.

Ledelsespolitikken indeholder 4 principper:

- Vi sætter borgerne først
- Vi udvikler sammen
- Vi skaber resultater
- Vi er gode personaleledere

Læs mere om ledelsespolitikken her: [Ledelsespolitik](#)

Personalepolitik

I Aalborg Kommune vil vi have gode arbejdspladser og god opgaveløsning, så medarbejdere og ledere sammen kan skabe gode resultater til gavn for borgere, virksomheder, foreninger med flere.

Aalborg Kommune skaber gode rammer, vilkår og muligheder for opgaveløsningen, motivation, arbejdsglæde og trivsel for alle ansatte.

Personalepolitikken uddybes nærmere gennem delpolitikkerne, forvaltningernes værdigrundlag og arbejdspladsernes egne drøftelser.

Samtidig beskriver politikken, hvordan vi ser en velfungerende og attraktiv arbejdsplads. Det er hver enkelt af os, der i fællesskab med andre får det til at ske i vores hverdag.

Personalepolitikken bygger på principperne i social kapital – som er samarbejde, tillid og retfærdighed. Åbenhed, tillid og dialog skal kendetegne arbejdet og alle de relationer, vi indgår i.

Personalepolitikens 4 principper udfoldes yderligere gennem seks delpolitikker med områder, som vi har et særligt fokus på og er særligt forpligtet af. Delpolitikkerne omsættes under hensyntagen til den enkelte forvaltnings drøftelser i MED.

De 4 principper er:

- Helheder og sammenhænge
- Det skal give mening
- Inddragelse og tværfaglighed
- Vi er gensidigt fleksible

Læs mere om personalepolitikken her: [Personalepolitik](#)

Ansættelsesudvalg

Ansættelsesudvalget består af:

- Roeland Løfberg, Økonomi- og vicekommunaldirektør

- Alvaro Arriagada, Direktør for By og Land
- Morten Skipper, Økonomichef i Børn og Unge
- Louise Thorup Frederiksen, Teamleder i AaK Bygninger
- Iben Jonstrup Vejrsø Jørgensen, Teamleder i AaK Bygninger
- Henrik Andersen, Energileder i AaK Bygninger
- Henrik Nyeboe Nørgaard, Bygherrerådgiver i AaK Bygninger
- Tina Baandrup Hjorth, Tillidsrepræsentant i AaK Bygninger

Andet

Kandidater til stillingen skal være indstillet på at gennemføre en omfattende ledelsestest hos MUUS-MANN.
