

INVESTERINGSFORSLAG

Forslagets titel: Optimering af lokaleudlån i Kultur S

Kort resumé: Forslagets formål er en udvidelse af brugen af lokaler og bedre udnyttelse af personaleressourcer af tværgående opgaver i Kultur- og Fritidsforvaltningens bydel senhed Kultur S. På baggrund af investeringer i to projekter samt en centralisering og specialisering af opgaver relateret til lokalebooking forventes en bedre service for de daglige brugere af idræts- og kulturfaciliteter samt forøget indtjening på udlejning af lokaler.

Der søges om midler fra: Investeringspuljen

Fremstillende forvaltning: Kultur- Fritidsforvaltningen

Berørte forvaltninger:

<input type="checkbox"/>	Økonomiforvaltningen	<input type="checkbox"/>	Socialforvaltningen
<input checked="" type="checkbox"/>	Kultur- og Fritidsforvaltningen	<input type="checkbox"/>	Teknik- og Miljøforvaltningen
<input type="checkbox"/>	Børne- og Ungdomsforvaltningen	<input type="checkbox"/>	Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen
<input type="checkbox"/>	Sundheds- og Omsorgsforvaltningen		

Angiv p/l:

1.1 FORSLAGETS SAMLEDE ØKONOMISKE KONSEKVENSER

1.000 kr. 2020 p/l	Styringsområde	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Varige ændringer							
Løn	Service		-60	-120	-120	-120	-120
Øget indtjening på fleksibel udlejning	Service			-600	-600	-600	-600
Samlet varig ændring			-60	-720	-720	-720	-720
Implementeringsomkostninger							
Sammenlægning af mødelokaler i K-I-B	Service		550				
Køkkenfacilitet i Ørestad skøjtehal	Service		800				
Projektmedarbejder til booking	Service		510	510	510		
Kompetenceudvikling	Service		40				
Udgifter ifm. udvikling af udlejningsområdet	Service		20	20	20		
Samlede implementeringsomkostninger			1.920	530	530		
Samlet økonomisk påvirkning			1.860	-190	-190	-720	-720
Tilbagebetalingstid baseret på serviceeffektivisering	6						
Tilbagebetalingstid baseret på totaløkonomi	6						

Note til alle tabeller: Alle besparelser er angivet med negativt (-) fortegn.

1.2 BAGGRUND OG FORMÅL

Formålet med forslaget er at forbedre kapacitetsudnyttelsen af lokaler og ressourcer i bydel senheden Kultur S under Kultur- og Fritidsforvaltningen.

KFF vurderer, at der er potentiale for bedre udnyttelse af Kultur- og Fritidsforvaltningens lokaler. Den samlede kapacitetsudnyttelse på lokaleudlejning i bydel senheden på de lokationer, der har fleksibel

udlejning, ligger gennemsnitlig på 35 pct. Hertil kommer lokalet i Ørestad skøjtehal, der indtil videre ikke haft nogen udlejninger.

Belægningen på små lokaler er ikke særlig høj. Således er der fx i gennemsnit 28 pct. forskel på kapacitetsudnyttelsen af det største lokale og mindste lokale i Kulturhuset Islands Brygge, Kvarterhuset og Prismen. Herudover er der generelt en lavere belægning i weekender og i sommermånederne. Med de rette investeringer er der potentiale for bedre udnyttelse af lokaler. Den højere kapacitetsudnyttelse af lokalerne vil resultere i bedre brug af lokalerne samt øge indtægterne via den fleksible udlejning.

1.3 FORSLAGETS INDHOLD

For at kunne udmønte potentialet for bedre udnyttelse af lokaler i bydelenheden, skal der sættes ind på to områder: Dels skal der på to lokationer foretages ændringer af lokaler, så brugerne kan opleve en større kvalitet i brugen af lokalerne samt at de gøres bedre egnede til udlejning. Dels skal der foretages en investering og specialisering af personaleressourcer på bookingopgaven, som pt. er spredt ud på ni forskellige medarbejdere i enheden, hvoraf de fleste har det som en mindre del af deres arbejdsopgaver. Ved at samle bookingopgaverne i et team på to årsværk forudses en mere effektiv og kvalitetsfyldt opgavevaretagelse, samt en bedre mulighed for at iværksætte en udviklingsorienteret indsats på området. En centralisering af bookingopgaven vil desuden frigøre medarbejderressourcer – særligt på idrætsområdet, som i stedet vil blive allokeret til den kernefaglige opgave.

Forslaget har således to spor: 1) opgradering af lokaler, samt 2) omorganisering og specialisering af medarbejderindsatsen på lokaleudlejning.

1. Opgradering af lokaler:

Der er identificeret primært to tiltag, som vurderes at kunne lede til en højere kapacitetsudnyttelse af lokalerne:

a) Kulturhuset Islands Brygge (KIB): fra mødelokaler til multifunktionelle rum:

KIB har tre mødelokaler, der ligger i forlængelse af hinanden. To af lokalerne er på 17 m² og ét er på 34,5 m². Lokalerne bruges hovedsageligt til udlejning. Det store lokale benyttes også lejlighedsvis til borgermøder og foredrag, men har tit vist sig at være for lille til disse formål. Lokalerne har en god beliggenhed med udsigt over havnen, og der er mulighed for catering fra Bryggens Spisehus. Dog fremstår de også meget nedslidte. Belægningen af lokalerne ligger op til 29 pct. under belægningen på husets to store lokaler. Særligt ligger de lavt i weekenden, hvor de to små lokaler har en belægningsprocent på hhv. 20 og 24 pct., hvilket er 22 pct. under den gennemsnitlige belægningsprocent i hverdagen, mens det større lokale ligger 12 pct. under hverdagsgennemsnittet. Herudover opleves ofte en efterspørgsel fra nuværende samt potentielle brugere, på et lokale, der er mindre end husets to store lokaler, men større end de tre mødelokaler.

Forslaget går ud på at etablere foldedøre mellem de tre lokaler, så de kan anvendes som enten ét stort lokale på 69 m², to mellemstore på hvert 34 m² eller tre lokaler, som de er nu. Lokalet/lokalerne skal desuden moderniseres og indrettes til at være multifunktionelle, således at de kan anvendes til både møde- og seminaraktiviteter, kulturarrangementer som minikoncerter, kreative workshops eller foredrag samt til udlejning til private begivenheder.

b) Ørestad skøjtehal: etablering af ekstra køkkenfaciliteter

Ørestad Skøjtehal har en multisal, der er egnet til forskellige formål som fx bevægelsesaktiviteter som gymnastik og dans, afholdelse af møder og seminarer eller selskaber, og som i dag ikke udnyttes tilstrækkeligt.

For at sikre en bedre kapacitetsudnyttelse, forbedre muligheden for at understøtte de lokale beboeres ønske om lokale til afvikling af sociale og borgerrettede arrangementer samt skabe bedre mulighed for udlejning af multisalen, ønskes de nuværende køkkenfaciliteter i Ørestad Skøjtehal udvidet.

Det nuværende klubkøkken dækker de tre hjemmehørende idrætsforeningers behov. En forøgelse af udlejning af multisalen til møder, konference, selskaber og lignende vil kræve udvidelse af køkkenfaciliteter med industrivaskemaskine, ovn, glasvæg og ventilation.

Såfremt køkkenet udvides, vil det skabe mulighed for øget indtjening i forbindelse med leje af multisalen i weekenderne, hvor det ofte står ledigt, ligesom det vil være en berigelse i forhold til de daglige brugere af skøjtehallen. Lokalet benyttes i dag udelukkende til foreningsrettede aktiviteter samt til lokale børnehaver, som benytter salen til bevægelseslege. En stigning i udlejninger i weekenden vil ikke have negativ påvirkning af de forenings- og institutionsrettede aktiviteter.

Samlet set forventes det, at indtjeningen vil stige i størrelsesordenen 100 t. kr. pr. år. Den estimerede stigning i indtjeningen ved højere udlejning bygger erfaringsmæssigt på udlejningen af lignende lokaler i Kultur- og Fritidsforvaltningen.

2. Centralisering, specialisering og forretningsudvikling af bookingopgaven

En optimal udnyttelse af potentialet for forøget lokaleudvidelse vil blive realiseret gennem to personalerelaterede tiltag: a) en centralisering af bydelenshedens medarbejdere og specialisering af bookingopgaven, samt b) En udviklingsorienteret indsats på området, som skal løftes gennem projektansættelse af en medarbejder med særlige kendskab til lokaludlejning samt midler til markedsføring af lokalerne. Det samlede tiltag omkring specialisering bookingteamet og markedsføringsindsatsen er afgørende for at kunne indhente en øget indtjening på enhedens resterende lokationer med fleksibel udlejning.

Der etableres ét centralt bookingteam bestående af to årsværk, som skal stå for håndtering af fleksible udlejning i bydelensheden. Bookingopgaven i dag ligger spredt ud mellem ni forskellige personer i enheden, hvoraf størstedelen har andre områder som deres kerneopgaver. Ved en samling af medarbejdere og specialisering af opgaven, forventes det at kvaliteten og effektiviteten i opgavevaretagelsen øges. Tiltaget indebærer en varig effektivisering på 120 t/ årligt, svarende til ¼ årsværk. Desuden vil det frigive tid hos de andre medarbejdere til at varetage deres kerneopgave, da de ikke længere skal bruge deres tid på håndtering af lokalebooking.

Bookingteamet vil stå for drift af BookByen og foreningsportalen, kunde- og borgerkontakt, udvikling af udlejningskoncepter, markedsføring samt koordinering af arrangementsafvikling og service på udlejning. Der vil i højere grad end i dag blive fokus på opgaver inden for markedsføring, kommunikation, udvikling og koordineringsopgaver med henblik på udvikling af området. Opgaven kræver således, at teamet samlet set besidder kvalifikationer indenfor forretningsudvikling, markedsføring, kommunikation, procesoptimering og administration.

Der skal gennemføres en udviklingsorienteret indsats på området, som indeholder en gennemgående afdækning af potentialer for forøget belægning på lokalerne på de forskellige lokationer og med efterfølgende udarbejdelse og gennemførelse af handleplan til realiseringen af potentialet. Til dette formål ansættes en projektmedarbejder i 3 år, der således har til opgave at drive området i gang, og der afsættes 20 t kr. årligt til gennemførelse af udviklingsfremmende indsatser såsom markedsføring.

1.4 ØKONOMI

Forslaget har en samlet investering på 2,98 mio. kr. På baggrund af den fulde implementering, forventes forslaget at give en varig merindtægt på 0,720 mio. kr. årligt.

- Enkeltinvesteringer:

- Investering i Kulturhus Islands Brugge

- Omlægning af mødelokaler i KIB til et stort fleksibelt lokale, der kan anvendes i sin helhed, som to mellemstore lokaler eller som tre lokaler, og som kan rumme både møde- og kulturaktiviteter, vil udvide kulturhusets muligheder for både udlejning og kulturproduktion. Prisen for sammenlægning og omformning af lokalerne ligger på 550 t. Prisen er udregnet i samarbejde med en ekstern rådgiver og i samarbejde med Ejendomsdrift og Service.

- Ved forslagens gennemførelse forventes det, at belægningen på lokalerne vil øges med op til 16 pct. i forhold til 2017 og dermed give en stigning i indtjening svarende til 74 t. kr. årligt set i forhold til indtjeningen i 2018. Stigningen er estimeret på baggrund af differencen i belægningsprocent i forhold til husets store lokaler.

- Investering i Ørestad Skøjtehal

- Udvidelse af køkkenfaciliteter i Ørestad skøjtehal vil give mulighed for, at lokalet i højere grad bliver anvendeligt til selvstændige arrangementer, som ikke er relateret til de tilstedeværende foreninger. Pt. er det kun foreningernes brugerkøkken til rådighed, som ikke besidder de rette faciliteter til at kunne servicere udlejning til fx konferencer, private fester og andre arrangementer, der indebærer et måltid. Prisen for udvidelse af køkkenet ligger på 800 t. Prisen er beregnet af ekstern rådgiver og i samarbejde med byudviklingsafdeling i KFF.

- Ved forslagens gennemførelse forventes en stigning i udlejning svarende til 100 t. kr. årligt. Stigningen er estimeret på baggrund af udlejning af sammenlignelige lokaler andre steder i enheden.

- Investering i en projektmedarbejder, kompetenceløft og centralisering af bookingopgaven

- Der investeres i en projektmedarbejder til booking (510 t. årligt i tre år), kompetenceudvikling af medarbejdere (40 t.), samt midler til implementering af udviklingsindsatser (20 t. kr. i tre år.)

- Ved forslagens gennemførelse vil investeringen lede til en varig effektivisering af personaleressourcer på 120 t. kr. årligt samt en øget indtjening fra stigning i udlejningsfrekvensen på resterende udlejningslokaler (Prismen, Sundbyøster Hal 1 & 2, Sundby idrætspark, Kløvemarken, Kvarterhuset, Hal C og andre lokaler i KIB) i bydelsheden på forventet 426.000 pr. år, svarende til en stigning på 20 pct. i forhold til 2018.

Tabel 2. Varige ændringer, service

	1.000 kr. 2020 p/l					
	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Studertermedhjælp à 15 timer		-60	-120	-120	-120	-120
Øget indtjening på fleksibel udlejning			-600	-600	-600	-600
Varige ændringer totalt, service		-60	-720	-720	-720	-720

Tabel 3. Serviceinvesteringer i forslag

	1.000 kr. 2020 p/l						Innovationspulje (sæt X)
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	
Projektmedarbejder til booking		510	510	510			
Sammenlægning af mødelokaler i KIB		550					
Brugerkøkken i Ørestad skøjtehal		800					
Kompetenceudvikling		40					
Udgifter ifm. udvikling af udlejningsområdet		20	20	20			
Investeringer totalt, service		1.920	530	530			

1.5 FORDELING PÅ UDVALG

Investeringen vil ligge i KFF.

1.6 IMPLEMENTERING AF FORSLAGET

De to projekter i KIB og Ørestad skøjtehal kan igangsættes umiddelbart efter forslaget godkendelse. Ligeledes kan processen omkring etablering af det centrale bookingteam og ansættelse af medarbejder til forretningsudvikling igangsættes så snart der foreligger en godkendelse:

1. halvår 2020:

- Etablering af bookingteam herunder overførsel af opgaver og etablering af arbejds gange mhp. effektiv drift, kompetenceudvikling og ansættelse af ny medarbejder.
- Etablering af køkken i Ørestad skøjtehal og sammenlægning af lokaler i KIB

2. halvår 2020

- Afdækning af potentialer for øget udlejning i eksisterende lokaler samt ibrugtagen af nye lokaler
- Iværksættelse af implementering af nye potentialer for udlejning

2021- 2022

- Forsat implementering af indsatser for forøget udlejning
- Implementering og styrkelse af effektive arbejds gange

1.7 INDDRAGELSE AF SAM ARBEJDSPARTNERE

Medarbejdere i Kultur Ser blevet inddraget gennem MED-strukturen.

1.8 OPFØLGNING

	Hvordan måles succeskriteriet?	Hvem er ansvarlig for opfølgning?	Hvornår gennemføres opfølgningen?
Gennemførelse af projekter	Projekter i KIB og Ørestad skøjtehal er gennemført	KIB og idrætssøjlen i Kultur S	Ultimo 2020
Etablering af centralt bookingteam	Begge teams er etableret med nye arbejdsgange og organisering ift. hinanden og resten af enheden.	Kultur S	Ultimo 2020
Forretningsudvikling på lokaleudlejning (projektansættelse)	Plan for forretningsudvikling for de enkelte lokationer formuleret og gennemført	Kultur S	Løbende / halvårligt frem til 2022
Indtægtsstigning i KIB på de tre ombyggede mødelokaler	Der kan registreres indtægtsstigning på 74.000 kr. årligt i på udlejning set i forhold til 2018, hvor den lå på 493.000 kr.	Kultur S	Primo 2022, 2023 og 2024 (efter årsafslutning)
Indtægtsstigning i Ørestad skøjtehal	Der kan registreres stigning på 100 t.kr. i indtægter på udlejning set i forhold til 2018, hvor indtægten lå på 0 kr.	Kultur S	Primo 2022, 2023 og 2024 (efter årsafslutning)
Indtægtsstigning på øvrige lokationer (Prismen, Sundbyøster Hal 1 & 2, Sundby idrætspark, Kløvemarken, Kvarterhuset og Hal C)	Der kan registreres en gennemsnitlig stigning på 354 kr. årligt i indtægter på udlejning set i forhold til 2018, hvor indtægten lå på 1.7 mio. kr.	Kultur S	Primo 2022, 2023 og 2024 (efter årsafslutning)
Effektivisering af medarbejdertimer	Ved forslaget fulde implementering, vil der være en varig ændring i personaleressourcer på 120 t. / årligt	Kultur S	Primo 2023

1.9 RISIKOVURDERING

Der forventes en lav risiko ved projektet. Dette angår såvel de to projekter i henholdsvis KIB og Ørestad Skøjtehal under KFF samt vurderingen af den samlede stigning i indtjening i udlejning af faciliteter i Kultur S.

Den relativt set største risiko er forbundet med det forventede udlejningsniveau, der er afhængig af borgernes adfærd. Såfremt København skulle rammes af lavkonjunktur, kan det forventes at have en negativ konsekvens for udlejningsniveauet generelt i København, hvilket dermed også kan ramme udlejningen i Kultur S.

1.10 HVEM ER HØRT?

	Ja/ Nej	Dato for godkendelse
Center for Økonomi, Økonomiforvaltningen	Nej	Alle forslag skal godkendes i deres endelige form af Center for Økonomi i Økonomiforvaltningen inden udvalgsgodkendelse.

	Ja/ Nej/ Ikke relevant	Hvis ja, skriv kort konklusionen. Skal være afsluttet inden udvalgsgodkendelse.
Ejendomsfaglig vurdering	Ja	Der var ingen kommentarer fra ejendomsfaglig høring
IT-kredsen	Ikke relevant	
Koncern-IT	Ikke relevant	
HR-kredsen	Ikke relevant	
Velfærdsanalytisk vurdering	Ikke relevant	