

# INVESTERINGSFORSLAG

**Forslagets titel:** Flytning af aktiviteter fra Kulturhuset Tomsgårdsvej til BIBLIOTEKET samt flytning af Borgerservice fra BIBLIOTEKET til Nørrebrohallen

**Kort resumé:** Casen indeholder en række ombygninger og flytning af kultur- og fritidsfunktioner med det sigte at opnå en højere kvadratmeterudnyttelse, flere synergier mellem kultur og folkeoplysning samt en bedre geografisk lokalisering af Borgerservice. Casen indeholder 3 elementer: 1) En opgradering af faciliteterne på BIBLIOTEKET Rentemestervej, så huset kan rumme hovedparten af de aktiviteter, der i dag har til huse på Tomsgårdsvej 35. 2) En flytning af borgerservice på BIBLIOTEKET Rentemestervej til Nørrebrohallen, hvor faciliteten kan servicere flere borgere inden for kortere afstand. 3) En overdragelse af Tomsgårdsvej 35 til aftenskolerne, så huset kan blive afsættet for et 'Aftenskolernes Hus'.

**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        |
|---|----------------|------|--------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| <b>Varige ændringer</b>   |                |      |              |             |             |             |             |
| Besparelse på ejendomsudgifter Kulturhuset Tomsgårdsvej 35            | Service        |      | -756         | -756        | -756        | -756        | -756        |
| Huslejudgifter til bibeholdelse af keramikværksted på Tomsgårdsvej 35 | Service        |      | 90           | 90          | 90          | 90          | 90          |
| Indtægtstab ved flytning af aktiviteter fra Kulturhuset Tomsgårdsvej  | Service        |      | 300          | 300         | 300         | 300         | 300         |
| Ny udlejning på BIBLIOTEKET   | Service        |      | -250         | -350        | -350        | -350        | -350        |
| <b>Samlet varig ændring</b>   |                |      | <b>-616</b>  | <b>-716</b> | <b>-716</b> | <b>-716</b> | <b>-716</b> |
| <b>Implementeringsomkostninger</b>                                    |                |      |              |             |             |             |             |
| Ombygning BIBLIOTEKET   | Anlæg          |      | 1.600        |             |             |             |             |
| Ombygning Nørrebrohallen  | Anlæg          |      | 2.000        |             |             |             |             |
| Tilpasning af Tomsgårdsvej til aftenskole                             | Anlæg          |      | 300          |             |             |             |             |
| <b>Samlede implementeringsomkostninger</b>                            |                |      | <b>3.900</b> |             |             |             |             |
| <b>Samlet økonomisk påvirkning</b>                                    |                |      | <b>3.284</b> | <b>-716</b> | <b>-716</b> | <b>-716</b> | <b>-716</b> |
| 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

Baggrunden for forslaget er tre forhold:

1. Der er store potentialer i at etablere bedre rammer for kulturelle aktiviteter på BIBLIOTEKET Rentemestervej.
2. Borgerservicefunktionen er mere hensigtsmæssigt placeret på det tætbefolkede Nørrebro.
3. Aftenskolerne efterspørger bedre rammer for deres aktiviteter.

Formålet med forslaget er, gennem en rokade af flere forskellige offentlige funktioner inden for kultur- og fritidsområdet, at skabe bedre tilbud for flere brugere af såvel Borgerservice, kulturhusene og aftenskolerne. Det vil dermed medføre en optimeret udnyttelse af kommunale m2.

Forslaget består i første omgang i en flytning af aktiviteterne fra Kulturhuset Tomsgårdsvej til det nærliggende BIBLIOTEKET Rentemestervej. Forudsætningen herfor er, at der sker en målrettet investering i BIBLIOTEKET Rentemestervej med henblik på at etablere flere funktionelle rum og bedre indretning, så huset kan rumme hovedparten af de aktiviteter, der i dag har til huse på Tomsgårdsvej 35.

Andet led i casen er en flytning af Borgerservicefunktionen fra BIBLIOTEKET til Nørrebrohallen. Dette vil dels sikre en mere central placering af Borgerservice i et område med større befolkningstæthed og tæt på gode kollektive trafikforbindelser, dels skaffe tilstrækkeligt med m2 på BIBLIOTEKET til genhusningen af aktiviteterne fra Kulturhuset på Tomsgårdsvej.

Der lægges op til, at de frigivne lokaler i Kulturhuset Tomsgårdsvej overgår til aftenskolerne. Med et selvstændigt 'aftenskolehus', vil der blive skabt forbedrede rammer for aftenskoleaktiviteterne, hvilket samtidigt betyder en besparelse på de kommunale huslejudgifter. Der er en igangværende positiv og konstruktiv dialog mellem Kultur- og Fritidsforvaltningen og toneangivende aftenskoler om projektet.

### 1.3 FORSLAGETS INDHOLD

#### **Flytning af aktiviteter fra Kulturhuset på Tomsgårdsvej til BIBLIOTEKET**

Den kommunale ejendom beliggende på Tomsgårdsvej 35 (også kaldet Kulturhuset Tomsgårdsvej) deles i dag af Kultur- og Fritidsforvaltningen og Socialpsykiatrisk center Nord under Socialforvaltningen. Kultur- og Fritidsforvaltningen råder over 45 % af ejendommen og Socialforvaltningen over de resterende ca. 55 %. Kultur- og Fritidsforvaltningens del af huset anvendes hovedsageligt som kulturhusfacilitet med forskellige arrangementer, kulturelle formål og tilknyttede foreninger.

Det foreslås at flytte alle kultur- og fritidsaktiviteterne fra Tomsgårdsvej 35 til det nærliggende BIBLIOTEKET på Rentemestervej 76. Det vurderes, at alle nuværende aktiviteter på Tomsgårdsvej kan rummes i bygningen på Rentemestervej, hvis der sker en række ombygninger med henblik på at etablere flere rum til møder og en opdatering af faciliteter til de berørte foreninger. De nye rum skal som udgangspunkt fungere som mødelokaler til udlejning, men med en placering i et kombineret bibliotek og kulturhus vil disse rum også kunne bruges til en række andre aktiviteter, f.eks. lektielæsning, studierum, kreaværksted, undervisningsaktiviteter m.m. Møderummene vil blive etableret ved opsætning af glasvægge i BIBLIOTEKETs eksisterende rum med henblik på at bevare bygningens rummelighed. En flytning af kulturhusets faciliteter til en placering på BIBLIOTEKET forventes at generere øgede indtægter gennem udlejning af lokaler til diverse arrangementer, da BIBLIOTEKET i sig selv er en attraktiv facilitet med et højt aktivitetsniveau.

Som en del af Kulturhuset Tomsgårdsvej findes et keramikværksted. Keramikværkstedet ligger placeret på bagsiden af huset mod parkeringspladsen med egen indgang fra Birkedommervej 43, egne støttestrukturer og en fast kreds af brugere. Da det ikke vil være muligt at genhuse keramikværkstedet på BIBLIOTEKET Rentemestervej, foreslås det, at keramikværkstedet forbliver på Tomsgårdsvej som KFF-lejemål, med samme forhold som i dag for værkstedets brugere. Aftenskolerne kompenseres økonomisk for fortsat at huse denne funktion.

Med forslaget lægges der op til, at lokalerne, hvor Kulturhuset Tomsgårdsvej i dag holder til, skal overtages af aftenskolerne. Aftenskolerne efterspørger bedre faciliteter, og med et selvstændigt 'Aftenskolernes Hus' i det nuværende kulturhus vil der kunne etableres rammer, der retter sig særligt mod at understøtte aftenskolernes mange forskellige aktiviteter. Med forslaget vil aftenskolerne dermed opnå eksklusiv brugsret til lokalerne i det nuværende Kulturhuset Tomsgårdsvej mod, at de overtager samtlige udgifter forbundet med drift af huset; herunder udgifter til husleje, rengøring mv. I den forbindelse vil Københavns Kommune afsætte et mindre beløb til nødvendig tilpasning af huset til aftenskolernes brug.

Toneangivende aftenskoler har tilkendegivet, at de er positive for forslaget. Aftenskolerne vil i det videre forløb sikre en bred inddragelse af relevante aktører med henblik på at sikre et demokratisk grundlag for etableringen af et Aftenskolernes Hus. Hvis forslaget gennemføres, overgår Kulturhuset Tomsgårdsvej ved udgangen af 2019 til aftenskoleformål.

### **Flytning af Borgerservice på BIBLIOTEKET til Nørrebrohallen**

I sammenhæng med flytningen af aktiviteter fra Kulturhuset Tomsgårdsvej til BIBLIOTEKET foreslås det at flytte det nuværende Borgerservice på BIBLIOTEKET til foyerområdet i Nørrebrohallen. En flytning af borgerservice fra Rentemestervej til Nørrebrohallen vil betyde, at der etableres et borgerservicetilbud i det meget mere befolkningstætte Nørrebro, der derudover er tæt på gode kollektive trafikforbindelser, herunder en kommende metrostation. Ikke mindst vil en flytning af Borgerservice til Nørrebrohallen frigøre areal til etablering af kulturhusets faciliteter på BIBLIOTEKET.

Investeringer i ombygninger på BIBLIOTEKET på Rentemestervej samt en flytning og nyindretning af Borgerservice i Nørrebrohallen muliggør en årlig nettobesparelse på huslejeudgifter til Kulturhuset på Tomsgårdsvej samt en øget indtjening på BIBLIOTEKET som følge af øget udlejning.

Kultur- og Fritidsforvaltningen vil varetage de nødvendige ombygninger. Byggeri København, E&S under KFF og KEID involveres i nødvendigt omfang.

Etableringen af Borgerservice i Nørrebrohallen skal ses i sammenhæng med det andet investeringsforslag, der lægges op til forhandlingerne om Budget 2020, om at etablere fælles administration mellem Nørrebrohallen og Nørrebro Bibliotek, hvilket vil give lavere administrationsudgifter. Begge investeringscases kan realiseres uafhængigt af hinanden, men kan med fordel ses i en sammenhæng. Hvis begge investeringscases vedtages, og Borgerservice placeres under samme administrationsfacilitet, vil man kunne foretage mere effektive investeringer i Nørrebrohallen, der giver bedre brugeroplevelse for brugerne af både Nørrebrohallen og Borgerservice, bl.a. gennem koordinerede investeringer i administration og toiletfaciliteter.

## **1.4 ØKONOMI**

### **Investeringer**

Der investeres 1,6 mio. kr. i etablering af tre nye møderum på BIBLIOTEKET, henholdsvis på 3. sal i foyerområdet foran salen, på 1. sal hvor det nuværende Borgerservice er placeret og på 1. sal ved afgrænsning af møderum i nuværende biblioteksområde. Beløbet dækker desuden over mindre beløb til inventar, rådgivning samt tilpasning af de tilstødende lokaler, således at BIBLIOTEKET fortsat vil fremstå som én helhed. Der investeres desuden 2 mio. kr. i et borgerserviceområde i Nørrebrohallens foyer. Det nye borgerserviceområde i Nørrebrohallen vil tænkes sammen med et eventuelt nyt informations- og skrankeområde til den nye fusionerede idrætshal og bibliotek. Desuden investeres 300 t. kr. til tilpasning af Tomsgårdsvej 35 til aftenskolebrug, der vil blive investeret i tæt dialog med aftenskolerne.

Beløbene hviler på skøn fra Ejendomsdrift & Service i KFF, ekstern rådgiver samt erfaringer fra lignende projekter. Det skal bemærkes, at der for ombygningerne af hhv. BIBLIOTEKET og Nørrebrohallen er afsat mindre beløb i styregruppereserve, som ligger uden for grundbudgettet, der kan udmøntes efter styregruppens beslutning. Disse beløb tilsvarende i størrelsesordenen 10 procent af etableringsomkostningerne og

ligger inden for vanligt niveau i forbindelse med lignende ombygningsager. Dette skal ses i lyset af, at der er tale om omfattende ombygninger i allerede aktiverede arealer, hvilket kan komplicere byggesagen, hvorfor der må indregnes et mindre beløb i det samlede budget, som styregruppen disponerer over, hvis udfordringerne viser sig større end først antaget.

### Effektiviseringer

Investeringerne muliggør en årlig varig effektivisering på huslejeudgifter til Kulturhuset på Tomsgårdsvej på 756 t. kr. årligt samt en stigning i indtægterne på BIBLIOTEKET på 350 t. kr. årligt som følge af en større mødekapacitet på BIBLIOTEKET. Med huslejeudgifter til bibeholdelse af keramikværkstedet på Kulturhuset Tomsgårdsvej på 90 t. kr. og et indtægtstab på Kulturhuset Tomsgårdsvej på 300 t. kr. årligt er den endelige årlige nettoeffektivisering 716 t. kr.

Den øgede indtjening på BIBLIOTEKET baserer sig på erfaringstal fra Kulturhuset Tomsgårdsvej og tilsvarende udlejning af lokaler på andre lokationer i KFF. De øgede indtægter på BIBLIOTEKET sker, dels fordi man udvider antallet af almindelige mødelokaler fra ét til fire. Derudover aflastes den store sal for de mindre og mellemstore møder, samtidig med at salen bliver mere egnet til konferencer og større kurser etc., fordi salen kan suppleres med flere grupperum. Endelig vil området omkring salen med et nyt afgrænset foyerområde kunne anvendes mere hensigtsmæssigt og selvstændigt fra husets øvrige aktiviteter.

Forslaget har været i høring i Ejendomsdrift og Service i KFF, og det vurderes, at de sparede driftsudgifter, som følge af flytning af aktiviteter fra Kulturhuset Tomsgårdsvej, modsvarer af nye driftsudgifter til de aktiviteter, der flyttes til henholdsvis BIBLIOTEKET og Nørrebrohallen, herunder udgifter til rengøring, vedligehold mv. De samlede udgifter til drift, vurderes dermed til at være uforandret, hvis forslaget vedtages.

**Tabel 1.2. Varige ændringer, service**

|  | 1.000 kr. 2020 p/l |             |             |             |             |             |
|--|--------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
|  | 2019               | 2020        | 2021        | 2022        | 2023        | 2024        |
| Besparelse på ejendomsudgifter Kulturhuset Tomsgårdsvej 35             |                    | -756        | -756        | -756        | -756        | -756        |
| Huslejeudgifter til bibeholdelse af keramikværksted på Tomsgårdsvej 35 |                    | 90          | 90          | 90          | 90          | 90          |
| Ny udlejning på BIBLIOTEKET  |                    | -250        | -350        | -350        | -350        | -350        |
| Indtægtstab flytning af aktiviteter fra Kulturhuset Tomsgårdsvej       |                    | 300         | 300         | 300         | 300         | 300         |
| <b>Varige ændringer totalt, service</b>                                |                    | <b>-616</b> | <b>-716</b> | <b>-716</b> | <b>-716</b> | <b>-716</b> |

**Tabel 1.3. Anlægsinvesteringer i forslaget**

|                                       | 1.000 kr. 2020 p/l |              |      |      |      |      |
|---------------------------------------|--------------------|--------------|------|------|------|------|
|                                       | 2019               | 2020         | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
| <b>BIBLIOTEKET:</b>                   |                    |              |      |      |      |      |
| Etableringsomkostninger – 3 møderum   |                    | 1.100        |      |      |      |      |
| Inventar                              |                    | 200          |      |      |      |      |
| Tilpasning af tilstødende lokaler     |                    | 100          |      |      |      |      |
| Rådgivning                            |                    | 100          |      |      |      |      |
| Styregruppereserve                    |                    | 100          |      |      |      |      |
| <b>Nørrebrohallen:</b>                |                    |              |      |      |      |      |
| Etableringsomkostninger – info-område |                    | 1.500        |      |      |      |      |
| Inventar                              |                    | 100          |      |      |      |      |
| Rådgivning                            |                    | 200          |      |      |      |      |
| Styregruppereserve                    |                    | 200          |      |      |      |      |
| <b>Tomsgårdsvej 35:</b>               |                    |              |      |      |      |      |
| Tilpasning til aftenskoler            |                    | 300          |      |      |      |      |
| <b>Investeringer totalt, anlæg</b>    |                    | <b>3.900</b> |      |      |      |      |

### 1.5 IMPLEMENTERING AF FORSLAGET

Nedenfor ses en tidsplan for implementering af forslaget.

- Opsigelse af lejemålet Tomsgårdsvej 35 med virkning fra den 31. december 2019.
- Flytning af alle brugeraftaler med foreninger fra Tomsgårdsvej til BIBLIOTEKET Rentemestervej med virkning fra den 1. januar 2020.
- Ombygningen af BIBLIOTEKET Rentemestervej igangsættes umiddelbart efter vedtagelsen af Budget 2020.
- Påbegyndelse af byggesagen i Nørrebrohallens foyerområde igangsættes umiddelbart efter budgetets vedtagelse.
- Byggesagen foreslås gennemført i et samarbejde mellem Kultur N og Ejendomsdrift og Service i KFF. KEID inddrages i afviklingen af Tomsgårdsvej 35, samt i nødvendigt omfang i ombygningerne af BIBLIOTEKET og Nørrebrohallen.
- Opnåelsen af effektiviseringen sker som følge af nedlæggelsen af lejemålet Tomsgårdsvej 35 og de deraf reducerede husleje- og driftsudgifter samt de øgede indtægter fra udlejning af mødelokaler.

### 1.6 INDDRAGELSE AF SAMARBEJDSPARTNERE

Alle involverede brugergrupper på Tomsgårdsvej orienteres og høres i god tid, inden påbegyndelsen af byggesagsforberedelserne. Det skal således sikres at brugergruppernes nuværende aktiviteter kan videreføres på betryggende vis på den nye adresse, herunder at de nye lokaler indrettes på en for brugergrupperne hensigtsmæssig måde.

Aftenskolerne er en central samarbejdspartner, og forslaget er tilvejebragt i tæt dialog med dem. Der vil i den videre planlægning fortsat være tæt dialog mellem forvaltningen og aftenskolerne, således at initiativerne på Tomsgårdsvej planlægges og eksekveres på en måde, der understøtter husets fremtidige brug.

Den konkrete udformning af ombygningerne m.m. skal ske i dialog med relevante lokaludvalg og en bred kreds af interessenter.

### 1.7 OPFØLGNING

|  | Hvordan måles succeskriteriet?  | Hvem er ansvarlig for opfølgning?                                    | Hvornår gennemføres opfølgningen? |
|--|---|--|-----------------------------------|
| Flytning til BIBLIOTEKET                     | Alle aktiviteter kan flyttes fra Kulturhuset Tomsgårdsvej til Rentemestervej  | Kultur N, E&S samt Byudvikling & Faciliteter i KFF                   | Første kvartal 2020               |
| Borgerservice i Nørrebrohallen               | Borgerservice flyttes til en mere hensigtsmæssig placering i Nørrebrohallens Foyerområde  | Kultur N, Borgerservice, samt E&S og Byudvikling & Faciliteter i KFF | Første kvartal 2020               |
| Driftsbesparelse                             | Der skabes en effektivisering som følge af besparelserne på driftsudgifter ved, at udgifter forbundet med drift af huset overgår til aftenskolerne.<br><br>Succeskriteriet måles ved sparede ejendomsudgifter på Kulturhuset Tomsgårdsvej 35 i regnskab 2020.   | Kultur N, E&S samt Byudvikling & Faciliteter i KFF                   | Udgangen af 2020                  |
| Øget udlejning af mødelokaler på BIBLIOTEKET | Den øgede indtjening på BIBLIOTEKET baserer sig på erfaringstal fra Kulturhuset Tomsgårdsvej og tilsvarende udlejning af lokaler på andre lokationer i KFF.<br><br>Succeskriteriet måles ved øgede indtægter i regnskab 2020. Baseline for indtægter på BIBLIOTEKET er ca. 1,6 mio. kr. årligt baseret på 2019. | Kultur N samt Byudvikling & Faciliteter i KFF                        | Udgangen af 2020                  |

### 1.8 RISIKOVURDERING

Forslaget vurderes at være forbundet med mellem risiko ift. at kunne betale investeringerne tilbage gennem effektiviseringer inden for den angivne periode. Forslagets risici består hovedsageligt i en indbyrdes afhængighed mellem forslagens enkelte initiativer. Dette skal der tages højde for i det videre arbejde med at konkretisere projektet.

Der er risiko for, at der ikke kan indhentes den forventede indtjening på udlejning af lokaler på BIBLIOTEKET. Den forventede indtjening er baseret på udlejning på Kulturhuset Tomsgårdsvej, og med nye og mere attraktive rammer på BIBLIOTEKET vurderes det sandsynligt, at der kan opnås højere indtjening end det angivne beløb, hvorfor denne risiko vurderes som lav.

### 1.9 HVEM ER HØRT?

|  | Ja/Nej | Dato for godkendelse |
|--|--------|----------------------|
| Center for Økonomi, Økonomiforvaltningen | Ja     | 25. april 2019       |

|                             | Ja/Nej/Ikke relevant | Hvis ja, skriv kort konklusionen. Skal være afsluttet inden udvalgsgodkendelse. |
|-----------------------------|----------------------|---|
| Ejendomsfaglig vurdering    | Ikke relevant        |   |
| IT-kredsen                  | Ikke relevant        |   |
| Koncern-IT                  | Ikke relevant        |   |
| HR-kredsen                  | Ikke relevant        |   |
| Velfærdsanalytisk vurdering | Ikke relevant        |   |