

Forslagets titel: Samlokalisering II – Ottiliahus som omdrejningspunkt for smartere og bedre kommunale m2

Kort resumé: Samlokalisering af administrative enheder til Ottiliahus, jf. Budget 2020 aftale, og en række afledte flytterokader, som skal optimere placeringen af de tilbageværende enheder. Formålet er at sikre en bedre udnyttelse af de kommunale kvadratmeter og den kommunale ejendomsportefølje. Dette sker ved at udnytte det arealoptimeringspotentiale, der ligger i at optimere og indrette fleksible og moderne arbejdspladser, som understøtter forvaltningernes administrative enheder og aktiviteter.

Fremstillende forvaltning: Økonomiforvaltningen

Berørte forvaltninger:

- Økonomiforvaltningen
- Kultur- og Fritidsforvaltningen
- Børne- og Ungdomsforvaltningen
- Sundheds- og Omsorgsforvaltningen

- Socialforvaltningen
- Teknik- og Miljøforvaltningen
- Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen

Angiv p/l:

2021

1.1 FORSLAGETS SAMLEDE ØKONOMISKE KONSEKVENSER

1.000 kr. 2021 p/l	Styrings- område	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Varige ændringer							
Huslejesbesparelse	Service	-450	-3.582	-12.073	-14.888	-14.888	-14.888
Ejendomsvedligehold	Service	-30	-59	-118	-3.020	-4.069	-4.069
Nettoindtægtskrav på husleje	Service	0	0	-7.112	4.390	8.272	8.272
Samlet varig ændring		-480	-3.641	-19.304	-13.518	-10.685	-10.685
Implementeringsomkostninger							
Salg inkl. salgsreservationsleje*	Anlæg			15.225	-145.379	-62.141	
Mellemfinansiering	Finanspost	-19.408	-149.144	-38.500	144.910	62.141	
Finansiering fra Ny Styringsmodel	Anlæg	-9.700					
Istandsættelse af Ottilliahus	Anlæg	25.767	148.161	2.148			
Istandsættelse af Annexstræde 2	Anlæg			9.934			
Øvrige Istandsættelser	Anlæg	4.157					
Udgifter til tomgang	Service	2.046	6.671	510			
Øvrige udgifter	Anlæg	16.100	5.061	21.338	469		
Samlede implementerings- omkostninger		18.963	10.749	10.654	0	0	0
Samlet økonomisk påvirkning		18.483	7.109	-8.650	-13.518	-10.685	-10.685
Tilbagebetalingstid baseret på serviceeffektivisering	5 år						
Tilbagebetalingstid baseret på totaløkonomi	5 år						
Anlægsfinansiering fra investeringspuljen	Anlæg	16.917	4.078	10.145			
Servicefinansiering fra investeringspuljen	Service	2.046	6.671	510			
Investeringsmidler i alt		18.963	10.749	10.654	0	0	0
Måltal							
Anlægsmåltal i alt	Anlæg	46.025	153.222	33.420	5.317		
Service måltal i alt	Service	2.046	6.671	510			

*indtægter fra salg af ejendomme finansierer primært istandsættelse af bygninger, herunder en pulje til uforudsete udgifter, som følge af at der ikke

1.2 BAGGRUND OG FORMÅL

Formålet med forslaget er at sikre en bedre udnyttelse af de kommunale kvadratmeter og den kommunale ejendomsportefølje. Det sker ved at udnytte det arealoptimeringspotentiale, der ligger i at indrette kommunale kontorejendomme til brug for både borgerrettede aktiviteter og administration, som skal indrettes fleksibelt, så det kan understøtte forvaltningernes nuværende og fremtidige behov.

I forbindelse med Budget 2020 blev det besluttet, at "Økonomiforvaltningen vil i samarbejde med forvaltningerne afdække muligheder for at samle administrative enheder i ejendommen på Ottilliavej". Dette tog udgangspunkt i den samtidige politiske beslutning om, at de nuværende flygtninge og Welcome House, som i dag har til huse i Ottilliahus, flyttes til Dortheagården, efter istandsættelse og klargøring.

Økonomiforvaltningen har derfor i samarbejde med Socialforvaltningen, Børne- og Ungdomsforvaltningen samt Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen udarbejdet forslag til, hvilke administrative enheder, som det vil give mening at placere i Ottoliahus. Dette har derefter medført en række afledte flytterokader, som skal optimere placeringen af de tilbageværende enheder, og på denne måde er en større samlokaliseringsscene blevet skabt. Forslaget består således i hovedpunkter af reovering og modernisering af to kommunale ejendomme; Ottoliahus og Annexstræde, salg af tre kommunale ejendomme, der ikke fungerer optimalt og som har store vedligeholdelses-efterløb, samt opsigelse af tre omkostningstunge 3. mandslejemål og indgåelse af to nye 3. mandslejemål, som lever op til forvaltningernes behov. Casen bygger ovenpå de mange gode erfaringer og resultater, som er blevet realiseret i Samlokaliseringsscene I, som blev vedtaget i Budget 2017.

Rokaden har herudover til formål at sikre billigere husleje for forvaltningerne, og det vil herudover medføre et fald i anvendelsen af vedligeholdelsesmidler.

1.3 FORSLAGETS INDHOLD

Forslaget indeholder en række omplaceringer.

Under Beskæftigelsesudvalget flyttes følgende:

Center for Afklaring og Beskæftigelse på Gamle Vasbygade 49, Center for Jobindsats på Lærkevej 3 og Center for Jobindsats på Ørnevej 55 omplaceres til Ottoliahus på Ottoliavej 1-3. Center for Afklaring og Beskæftigelse på Sydbanestien 7 omplaceres delvist til Ottoliahus på Ottoliavej 1-3. Den del af Center for Afklaring og Beskæftigelse, som forbliver på Sydbanestien 7, samlokaliseres med Nytteindsatsen, og at Nytteindsatsen, som kommer fra flere placeringer, omplaceres til Sydbanestien 7 og samlokaliseres med Center for Afklaring og Beskæftigelse.

Under Børne- og Ungdomsudvalget flyttes følgende:

Områdekantoret for Valby, Vesterbro & Kgs. Enghave på Gl. Køge Landevej 1-3 omplaceres til Ottoliahus på Ottoliavej 1-3. BUF IT og drift omplaceres fra Ottoliavej 1-3 til et nyt 3. mandslejemål i et industriområde i Storkøbenhavn, og områdekantoret for Nørrebro/Bispebjerg på Ørnevej 55 omplaceres til nyt 3. mandslejemål i Nordvest.

Under Socialudvalget flyttes følgende:

Borgercenter Børn og Unge VVK på Gl. Køge Landevej 1-3 og Intern Service (arkivet på Ørnevej 55) omplaceres til Ottoliahus på Ottoliavej 1-3. Borgercenter Hjemmeplejen Nord på Ørnevej 55 og Borgercenter Voksnes Bolig- og Beskæftigelsesenheden på Svanevej 12 og Spaniensgade 2 omplaceres til nyt 3. mandslejemål i Nordvest. Specialenheden på Forchhammersvej 18 omplaceres til Annexstræde 2 i Valby, forventeligt i ultimo 2023/primo 2024, når det nye bibliotek i Valby er opført og Annexstræde 2 frigøres. Socialforvaltningen tildeles ligeledes optionen på lejemålet på Lærkevej, til evt. brug for LAVUK Stjernen, Center for Selvejende Dagtilbud, når lejemålet fraflyttes.

Når ejendommene på Ørnevej 55, Gl. Vasbygade 49 og Forchhammersvej 18 er tømt i forbindelse med ovenstående flytninger, sættes de til salg. Flytningerne er skitseret i figur 1 og den planlagte tidsplan herfor i figur 2.

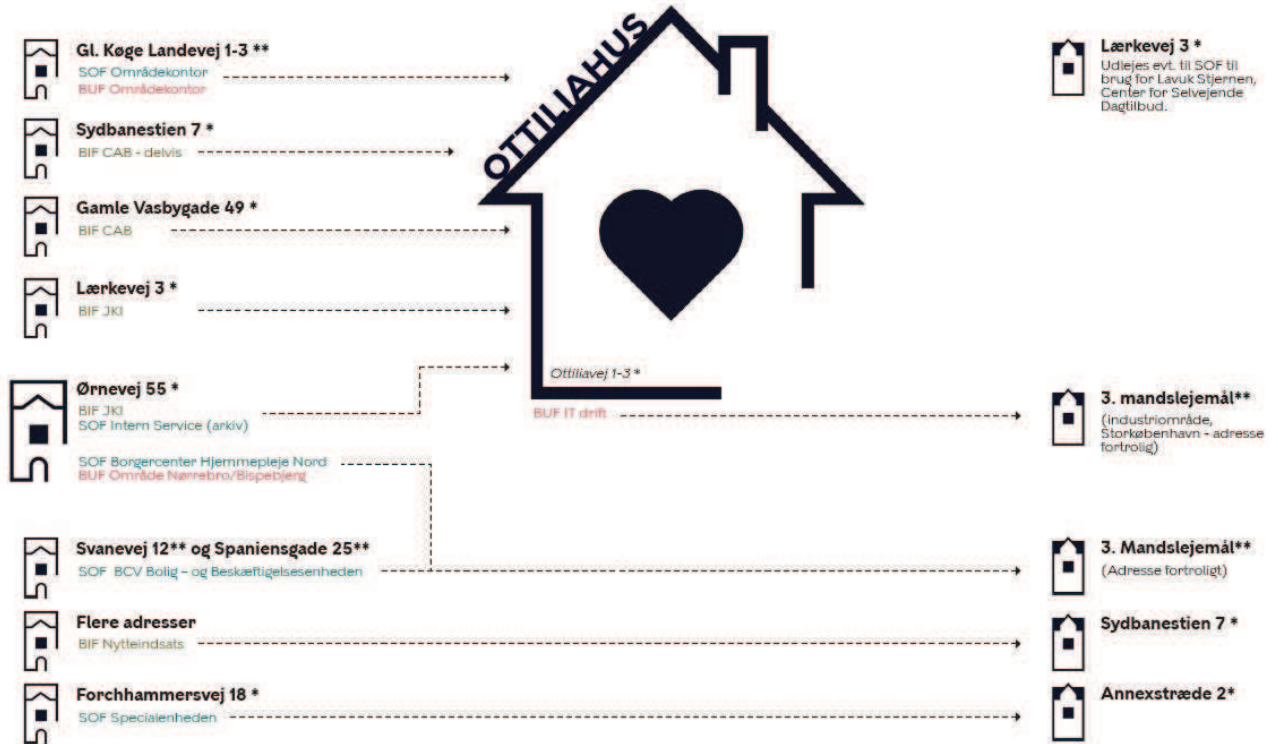
Figur 1. Samlokalisering II

Samlokaliseringscase II

Casen forudsætter salg af Ørnevej 55, Forchammersvej og Gamle Vasbygade 49.

*KK ejendom

** 3. mandslejemål.



Figur 2. Overordnet tidsplan for Samlokalisering II

Aktivitet	Tidspunkt
Ottiliahus	
Flytninge flytter ud og istandsættelse er under forberedelse	Marts 2021
BIT flytter til nyt 3. mands lejemål og istandsættelse påbegyndes	Juni 2021
Forventet indflytning	Marts 2023
Nuværende lejemål opsagt	Maj 2023
3. mandslejemål i Nordvest	
Forventet indgåelse af lejekontrakt med udlejer	Oktober 2020
Forventet indflytning	November 2021
Nuværende lejemål opsagt	Januar 2022
Annexstræde	
Bibliotek forventes at fraflytte ejendommen	Juni 2023
Forventet indflytning fra Forchammersvej	December 2023
Salg	
Ørnevej solgt	Marts 2024
Gl. Vasbygade solgt	Marts 2024
Forchammersvej solgt	Januar 2025

Forslaget fokuserer på at sikre en bedre understøttelse af kernerdriften ved samling af forvaltningsenheder i tidssvarende lejemål med høj tilgængelighed, både for borgere og medarbejdere, på færre adresser. For at sikre den bedste udnyttelse af lejemålet, professionelle og effektive borgerfaciliteter og det bedst mulige arbejdsmiljø for medarbejderne, vil bygningerne blive indrettet efter principperne om aktivitetsbaseret indretning. Formålet er at anvende de åbne kontorer fleksibelt og smart, så koncentrationskrævende arbejde adskilles fra den faglige sparring og håndtering af telefoner osv. Et andet formål er at udnytte arealet mere effektivt. Analyser fra flere forvaltninger i kommunen viser nemlig, at en stor del af skriveborde står ubenyttede hen i store dele af dagen og lokaler ofte ikke er dimensioneret til de reelle behov. Det optimeres ved at alle møde- og undervisningsfaciliteter deles på tværs af alle enheder, og medarbejderne deles om arbejdsstationerne. Denne indretning har konsekvenser for både borger- og kontorzoner og har også en række andre afledte udgifter. Men investeringerne indebærer samtidig en god business case, da de på sigt mere end opvejes af effektiviseringer.

Forslaget vil samlet bidrage til en betydelig optimering af arealforbruget, med en forventet reduktion af m² fra ca. 35.118 til 24.864, svarende til 29 pct. arealeffektivisering.

For at skabe en bedre brug af et optimeret areal, kræver det både, at der sikres et fokus på løbende forandringsledelse og inddragelse af medarbejdere. At overgå til aktivitetsbaseret indretning er en anden brug af faciliteter og en anden måde at tænke arbejde på. Arbejdet er i højere grad en aktivitet frem for et sted. Det er derfor nødvendigt at have en løbende dialog med både ledere og medarbejdere for at sikre, at vaner ændres, og at medarbejdere vænner sig til at anvende de nye faciliteter, som understøtter deres arbejdsaktiviteter. Medarbejdernes nye brug af faciliteterne er afgørende for, at det bliver en succes. Implementeringen og inddragelsesforløbene vil ske i tæt samarbejde med forvaltningernes MED-udvalg, og der vil også blive lagt vægt på at sikre løsninger, som imødekommer nye hygiejnekrav mv.

Der er også behov for løbende observation af, hvordan faciliteterne anvendes. Dette bør ske med it-understøttelse i form af sensorer, som kan tracke brugen af skriveborde, mødefaciliteter mv., både for at sikre friske data og også minimere de ressourcer, der bruges på at gennemføre observationer, som pt. i dag sker manuelt. Derfor indeholder forslaget, at der arbejdes med forsøg med digital understøttede aktivitetsmålinger. Dette vil være sensorer, som live, men helt anonymt, måler om der er aktivitet skriveborde, mødelokaler mv. På denne måde bliver det muligt at vurdere på baggrund af reelle data, om faciliteterne anvendes som forventet og dermed også løbende skaber mulighed for løbende at tilpasse faciliteterne efter faktiske behov. Implementeringen af den digitale understøttelse af behovstracking vil ske i tæt samarbejde med forvaltningernes MED-udvalg.

Med udgangspunkt i den løbende dialog med ledere og medarbejdere samt data over anvendelse af faciliteterne, vil indretning mv. kunne justeres, så den passer til medarbejderne og borgernes behov.

Samlingen af enhederne og funktioner giver muligheder for at optimere driften, og begge administrative bygninger, som bliver flerbrugerejendomme, vil blive drevet med en fælles FM-løsning, som skal sikre, at tværgående, omkostningseffektive løsninger implementeres og forvaltningerne kan fokusere på deres kernerdrift. Dette forventes også at skabe grundlag for yderligere effektiviseringer for driften af bygningen, som der vil blive arbejdet på af afdække efterfølgende.

Forslaget vil herudover bidrage til at reducere vedligeholdelseefterslæbet på kommunens ejendomme med et anslået trecifret millionbeløb, som kommunen ellers ville være nødsaget til at prioritere i nær fremtid, for at kunne fortsætte anvendelsen af bygningerne, som nu i stedet sælges.

Ud over den økonomiske gevinst har forslaget ligeledes fokus på at skabe nogle bedre rammer for Socialforvaltningens "Specialenheden Forchhammersvej". Specialenheden modtager typisk 20 – 40 besøg fra borgere om dagen i åbningstiden fra kl. 9.00 og 13.00. Borgerne har somatiske, psykiske og sociale problematikker. Flytningen af denne enhed til Annexstræde i Valby betyder, at behandlingen af borgerne fremadrettet kan ske i istandsatte lokaler, som er indrettet til formålet, i modsætning til ejendommen på Forchhammersvej, der er uhensigtsmæssigt indrettet og har et betydeligt vedligeholdelseefterslæb. Annexstræde giver også mulighed for at samle tilbuddet i en og samme bygning, i modsætning til i dag, hvor tilbuddet er delt i to bygninger på Forchhammersvej. Dette er en sikkerhedsmæssig fordel for personalet på stedet og giver bedre mulighed for en styrkelse af det tværprofessionelle arbejde i huset. Specialenheden bliver placeret på Annexstræde, tæt på flere former for offentlig transport, hvilket er vigtigt for borgerne der bruger stedet, og får en placering, der bidrager positivt til en større spredning af behandlingssteder i byen. Annexstræde er også godt placeret i forhold til det udkørende behandlingstilbud på Specialenheden. Endelig giver placeringen på Annexstræde nye muligheder for samarbejde med frivillige organisationer i nærområdet, og en brobygning til lokalområdet og fokus på multifunktionalitet.

Forslaget indebærer ligeledes, at BUF IT og drift (BIT) flyttes ud af Ottilliahus, således at hele huset kan overgå til at blive en borgerrettet, fleksibel og moderne kontorejendom. For at imødekomme de særlige behov, som BIT har ift. vareleveringer, lagerkapacitet mv. og sikre den bedste fysiske understøttelse heraf, flyttes enheden til et 3. mandslejemål i et industriområde i Storkøbenhavn. Dette vil mindske tung kørsel helt ind byen, da man vil modtage de store vareleveringer ved lageret og fordele det ud til skoler mv. efter BITs tekniske behandling. BUF og KEID arbejder herudover på at supplere denne case med en yderligere effektiviseringscase ift. øvrige nuværende lagre til det nye lejemål. Dette kræver dog yderligere afdækning, men det forventes, at der er potentiale for at sammentænke det.

Renoveringerne af Ottilliahus og Annexstræde indebærer total indvendig istandsættelse. I Ottilliahus, som pt. fremstår som en meget brugbar men ældre bygning, er der bl.a. behov for etablering af ventilationssystem, som er en forudsætning for at skabe arealoptimeringerne i casens, samt udskiftning af el-installationer, lofter og gulve. Der vil i istandsættelsen være fokus på bæredygtigt byggeri og det forventes, at renoveringen af Ottilliahus kan opnå DGNB certificering. Kvalitetsniveauet for renoveringerne sigter efter samme niveau som Jobcenter København i Valby, med særlig fokus på valg af løsninger, der sigter mod at skabe så lave driftsomkostninger som muligt. Herunder indretning og overflader mhp. effektiv rengøring. Der vil være fokus på at skabe faciliteter, som understøtter den gode borgermodtagelse og dialog, samt sikkerhed og handicapvenlighed.

1.4 ØKONOMI

Casen har samlet udgifter for 262 mio. kr., hvoraf de 212 mio. kr. finansieres ved salg af Forchhammersvej 18, Ørnevej 53-55 og Gamle Vasbygade 49, mens KEIDs vedligeholdelsesmodel (Ny Styringsmodel) finansierer 10 mio. kr., som i modellen var planlagt at skulle anvendes på alm. vedligehold af Ottilliahus. Den resterende andel på 40 mio. kr. søges i investeringspuljen. Forslaget indebærer en mellemfinansiering i årene 2021 til og med 2025.

Salgsprisen for Forchhammersvej 18, Ørnevej 53-55 og Gamle Vasbygade 49 er baseret på valuarvurdering.

I casen indgår der istandsættelse af to kommunale ejendomme, hhv. Annexstræde 2 og Ottiliavej 1-3. Der er afsat 10 mio. kr. til istandsættelsen og indretning af Annexstræde 2, hvilket er vurderet internt i KEID. Derudover er der afsat 176 mio. kr. til istandsættelsen og indretning af Ottiliavej 1-3.

Istandsættelsesudgiften er fastlagt i samarbejde med den eksterne rådgiver Jakon, som er strategisk partner hos Byggeri København. Udgiften indeholder en bæredygtig istandsættelse af ejendommen til anslået 161 mio. kr. og 4 mio. kr. til indretning. Frem mod budgetforhandlingerne kan der som følge af yderligere kvalitetssikring komme ændringer af udgifter og periodisering i fm Ottliahus. Indtægter fra salg af ejendomme finansierer primært istandsættelsen af bygningen, herunder en pulje til uforudsete udgifter på 7 pct. af istandsættelsesudgiften, som følge af at der ikke er gennemført planlægningsfase.

Herudover er der indlagt udgifter til etablering af wayfinding i bygningen og overfaldsalarmer, samt midler til at gennemføre en bæredygtigheds certificering af istandsættelsen, en såkaldt DGNB-certificering i fagtermer, som udgør 2 pct. af ombygningsudgiften.

Ombygningerne af Annexstræde 2 og Ottiliavej 1-3 vil kræve, at bygningerne står tomme, i denne periode vil casen betale huslejen på ejendommene. Tomgangsudgiften hertil beløber sig til 10 mio. kr.

Tabel 1. Serviceinvesteringer i forslaget

	1.000 kr. 2021 p/l					
	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Tomgang	2.046	6.671	510			
Mellefinansiering på service	0	0	0			
Investeringer totalt, service	2.046	6.671	510	0	0	0
Behov for servicemåltal	2.046	6.671	510			

Der er afsat 4 mio. kr. til tilpasningerne i forbindelse med, at BIT flytter til et nyt 3. mandslejemål i et industriområde i Storkøbenhavn samt tilpasninger af det nye 3. mandslejemål i Nordvest. Dette indeholder både wayfinding, overfaldsalarmer samt i udgifter ifm. ombygningerne, som ikke forventes at kunne tilskrives/afholdes af udlejer. Det forventes, at der skal ske en istandsættelse af det nye lejemål i Nordvest, men udgiften hertil forventes forhandlet ind som en anlægsudgift, udlejer skal afholde.

De tre ejendomme, Ørnevej 53-55, Forchhammersvej 18 og Gamle Vasbygade 49 vil først blive sat til salg i 2024 og 2025, når forvaltningerne er fraflytte ejendommene. I den mellemliggende periode vil Kassen mellefinansierer udgifterne. Midlerne vil blive tilbageført kassen, når de tre ejendomme er solgt.

Det forventes, at det vil tage op til 12 måneder at sælge hver af de tre ejendomme. I denne periode vil omkostningerne til ejendommene dækkes af de 20 mio. kr., der er afsat til salgsreservationslejen.

Table 2. Anlægsinvesteringer i forslaget

	1.000 kr. 2021 p/l					
	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Salg af ejendomme				-150.227	-62.141	
Salgsreservationsleje			15.260	4.848		
Finansiering fra Ny Styringsmodel	-9.700					
Istandsættelse af Ottiliahus	25.767	148.161	2.148			
Istandsættelse af Annexstræde 2			9.934			
Øvrige Istandsættelser	4.157					
Øvrige udgifter	16.100	5.061	21.338	469		
Mellefinansiering på anlæg	-19.408	-149.144	-38.500	144.910	62.141	
Investeringer totalt, anlæg	16.917	4.078	10.145	0	0	0
Behov for anlægsmåltal	46.025	153.222	33.420	5.317	0	0

Slutteligt er der indlagt 43 mio. kr. til øvrige udgifter, herunder flytnings- og rømningsudgifter, aktivitetsbaseret indretning på de involverede ejendomme, projektdeltagelse for de involverede forvaltninger samt reetablering og periode med dobbelthusleje på 3. mandslejemålene på Spaniensgade 25, Svanevej 12 og Gammel Køge Landevej 1-3, der opsiges.

Table 3. Udspecificering af øvrige udgifter

	1.000 kr. 2021 p/l					
	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Flytteudgifter	1.164		3.348	72		
Rømningsudgifter	400		400	200		
Inventarindkøb	2.289		6.585	142		
Standardiseret it indkøb	895		2.574	55		
Projektmidler	5.061	5.061	2.169			
Opsigelse af 3. mandslejemål	6.291		6.263			
Investeringer totalt, anlæg	16.100	5.061	21.338	469	0	0

De øvrige udgifter tager udgangspunkt i følgende:

- flytteudgifter, som estimeres til 4.000 kr. pr. medarbejder
- rømningsudgifter, som estimeres til 200.000 kr. pr. fraflyttet enhed
- inventarindkøb til administrative medarbejdere, som estimeres til 7.867 kr. pr. medarbejder
- standardiseret it-indkøb til administrative medarbejdere, som estimeres til 3.075 kr. pr. medarbejder

Det nøgletal, som ligger til grund for indretningen, baserer sig på det niveau, som er lagt i forbindelse med erfaringstal fra hidtidige flytninger af øvrige forvaltninger, herunder særligt i forbindelse med Samlokaliseringsscase I. Har forvaltningerne særskilte behov eller ønsker, som ikke kan imødekommes indenfor dette, finansieres det af forvaltningen selv.

Der afsættes midler til projektlevering i forvaltningerne. For at kunne sikre, at implementeringen af alle flytningerne, herunder behovsafdækning og den interne koordinering i forvaltningerne selv, samt ledelses- og medarbejderunderstøttelse ift. forandringsledelsesindsatser afsættes der én medarbejder i to og et halvt år i henholdsvis BIF og BUF, samt én medarbejder i tre år i SOF. Herudover afsættes der midler til KEID til både behovsafklaring, skitsering af indretningsmuligheder, understøttelse forvaltningerne i forandringsledelsesprocesserne, inddragelse af erfaringer fra tidligere projekter i kommunen ift.

overgangen til aktivitetsbaseret indretning og koordinering af en ensartet proces og kommunikation. Dette skal være med til at sikre, at overgangen til aktivitetsbaseret indretning og den arealeffektivisering, som også følger med, bliver succesfuld. Ligeledes sættes der midler af til KEID til at sikre implementeringen af casen, både ift. forhandling af nye kontrakter, opsigelse af nuværende og salg af ejendomme, løbende økonomistyring i hele perioden samt koordinering og overordnet projektledelse, evalueringer og erfaringsopsamlinger. Det indebærer samlet to medarbejdere i to og et halvt år i KEID og to medarbejdere i to år. Der anvendes standardsats til specialkonsulent inkl. udgifter til overhead.

Ved forslaget reducerer forvaltningerne deres kvadratmeter som skitseret i tabel 4.

Tabel 4: Reduktion af kvadratmeter og husleje (inkl. drifts- og administrationsudgifter) fordelt på forvaltninger og enheder

1.000 kr. 2021 p/l	Nuværende Adresse	Nuværende antal kvm	Nuværende husleje	Fremtidig Adresse	Fremtidige antal kvm	Fremtidig husleje
Børne- og Ungdomsforvaltningen						
Områdekantoret for Valby, Vesterbro & Kgs. Enghave	Gammel Køge Landevej 1-3	2.595	3.555	Ottiliavej 1-3	2.389	2.513
Områdekantoret for Nørrebro/Bispebjerg	Ørnevej 53-55	2.804	2.427	Nyt 3. mandslejemål I nordvest	1.970	2.269
BIT (BUF IT-Drift)*	Ottiliavej 1-3	649	635	Nyt 3. mandslejemål i et industriområde i Storkøbenhavn	1.325	891
BUF TOTAL		6.048	6.617		5.684	5.672
Socialforvaltningen						
Borgercenter Børn og Unge Valby, Vesterbro & Kgs. Enghave	Gammel Køge Landevej 1-3	2.934	4.021	Ottiliavej 1-3	2.550	2.277
Intern Service	Ørnevej 53-55	611	378	Ottiliavej 1-3		
Borgercenter Hjemmeplejen Nord og Det Sociale Hjem	Ørnevej 53-55	2.967	2.450	Nyt 3. mandslejemål I nordvest	1.239	1.427
Borgercenter Voksne Bolig- og Beskæftigelsesenheden	Svanevej 12 og Spaniensgade 25	3.612	5.106	Nyt 3. mandslejemål I nordvest	2.500	2.879
Specialenheden Forchhammersvej	Forchhammersvej 18	2.210	1.471	Annexstræde 2	1.113	552
SOF TOTAL		12.333	13.426		7.402	7.135
Beskæftigelses og Integrationsforvaltningen						
Center for Afklaring og Beskæftigelse	Gamle Vasbygade 49	2.091	3.672	Ottiliavej 1-3	9.137	9.612
Center for Jobindsats	Lærkevej 3	803	642	Ottiliavej 1-3		
Center for Jobindsats	Ørnevej 53-55	10.526	9.406	Ottiliavej 1-3		
Center for Afklaring og Beskæftigelse*	Sydbanestien 8	2.641	1.182	Ottiliavej 1-3		
Nytteindsatsen*	Ved Slusen 2, Hammelstrupvej 48 og Svogerslevvej 2	676	1.340	Sydbanestien 7	2.641	1.182
BIF TOTAL		16.737	16.243		11.778	10.795

* Der er potentiale for yderligere effektivisering af lagerkapacitet i BUF

**Kun en del af Center for Afklaring og Beskæftigelse flytter til Ottiliavej 1-3, den resterende del bliver på Sydbanestien 7 og samlokaliseres med Nytteindsatsen.

Der opnås besparelser på rengøringsudgiften ved fald i antallet af kvadratmeter. Besparelsen herved afhænger af ejendommens anvendelse og lokaletype. Ved forslaget reducerer BUF kvadratmeter fra 6.048 kvm til 5.684 kvm. Dette giver en mindre udgift på rengøring på til rengøring på 388 t. kr. SOF reducerer deres kvm fra 12.333 til 7.402 kvm, hvilket medfører en besparelse på rengøring på 515 t. kr. BIF reducerer deres kvadratmeter fra 16.737 kvm til 11.778 kvm, hvilket medfører en besparelse på rengøring på 1,3 mio. kr.

Grundbudgettet til vedligeholdelse i KEID er tildelt med satsen 171,83 pr. kvadratmeter. Ved frasalg af ejendomme tilbageføres budgettet til Kassen. Derved forventes der en varig besparelse på grundbudgettet til ejendomsvedligehold på 3,8 mio. kr. årligt ved frasalg af de tre ejendomme. Derudover har KEID en besparelse til Indvendigt vedligehold på 269 t. kr., grundet reduktionen af kvadratmeter.

Ottiliavej 1-3 har i øjeblikket et delvist nedskrevet indtægtskrav, da en del af ejendommen benyttes til flygtningeboliger og den resterende del derfor ikke kan udlejes. Den resterende del af indtægtskravet nedskrives, når flygtningene fraflytter. I forbindelse med casen vil indtægtskravet til Ottiliahus stige og give en merindtægt i Kassen på 8,5 mio. kr. fra 2023. Endvidere vil frasalget af ejendommene på Ørnevej 53-55, Gamle Vasbygade 49 og Forchhammersvej 18 betyde en mindreindtægt på 16,8 mio. kr. årligt. Dette giver en varig mindreindtægt på 8,3 mio. kr. Denne mindreindtægt vil blive delt mellem de involverede forvaltningerne på baggrund af deres varige bruttobesparelse.

Tabel 5. Varige ændringer, service

	1.000 kr. 2021 p/l					
	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Huslejebesparelse inkl. rengøring	-450	-3.582	-12.073	-14.888	-14.888	-14.888
Ejendomsvedligehold	-30	-59	-118	-3.020	-4.069	-4.069
Netto indtægtskrav på husleje	0	0	-7.112	4.390	8.272	8.272
Varige ændringer totalt, service	-480	-3.641	-19.304	-13.518	-10.685	-10.685

I forbindelse med at der indgås to nye 3. mands lejemål, skal kommunen deponere 41,5 mio. kr., mens der frigives 106,5 mio. kr. for de tre lejemål, som kommunen opsiger i forbindelse med casen.

Tabel 6. Ændringer i kommunens deponerede midler

	1.000 kr. 2021 p/l					
	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Deponering – Nyt 3. mandslejemål i Nordvest	36.500					
Deponeringer – Nyt 3. mandslejemål i Storkøbenhavn	5.021					
Deponering – Svanevej 12	-21.414					
Deponering – Spaniensgade 25	-27.074					
Deponering – Gammel Køge Landevej 1-3			-57.996			
Varige ændringer totalt, finansposter	-6.967	0	-57.995	0	0	0

1.5 EFFEKTIVISERING PÅ ADMINISTRATION

Antallet af kvadratmeter vedrørende administration reduceres med 8.571. Derved opnås der en besparelse på administration, som angivet nedenfor. Besparelsen fordeler sig på de administrative enheder i alle de

involverede forvaltninger. Endvidere er der i de administrative besparelser modregnet de indtægter, der bortfalder i kraft af, at ejendomme sælges. Der frasælges 19.435 administrative kvadratmeter.

Tabel 7. Varige ændringer, administration

	1.000 kr. 2021 p/l					
	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Nettoeffekt på administrative udgifter eksklusiv myndighedsopgaver (skøn), jf. afgrænsning af målsætning*.	-450	-3.582	-18.653	-11.334	-9.267	-9.267
Nettoeffekt på administrative opgaver på områder uden for afgrænsning af målsætningen (skøn).						
Varige ændringer totalt, administration	-450	-3.582	-18.653	-11.334	-9.267	-9.267

Note: Reducerede administrative udgifter angives med negativt (-) fortegn og øgede administrative udgifter angives med positivt (+) fortegn.

* Afgrænsning af målsætning om reducerede administrative udgifter vedtaget af ØU den 11. december 2018.

Tabel 8. Varige ændringer, administration, fordelt på forvaltninger

	1.000 kr. 2021 p/l					
	2021	2022	2023	2024	2025	2026
BIF			-5.016	-6.020	-6.020	-6.020
BUF	137	-62	-883	-1.047	-1.047	-1.047
SOF	-587	-3.520	-5.507	-5.904	-5.904	-5.904
KEID Ejendomsvedligehold				-2.836	-3.403	-3.403
KEID Nettoindtægtskrav			-7.247	4.473	7.107	7.107
Varige ændringer totalt, administration	-450	-3.582	-18.653	-11.334	-9.267	-9.267

1.6 FORDELING PÅ UDVALG

Effektiviseringen fordeler sig på udvalg afhængig af de enheder, som opnår ændringer i antallet af kvadratmeter og husleje, som angivet i tabel 4.

1.7 IMPLEMENTERING AF FORSLAGET

Økonomiforvaltningen etablerer en implementeringsorganisation med deltagelse af alle forvaltninger. Byggeri København vil være udførende på istandsættelse af Ottiliahus. De øvrige, mindre ombygninger og indgåelse af lejemål placeres i KEID.

Det kan være nødvendigt at omprioritere midler mellem de forskellige budgetposter i forslaget i forbindelse med implementeringen.

Der er nedsat en arbejdsgruppe med repræsentanter fra alle forvaltninger, som arbejder på tværs af casen for at sikre ensartet tilgang til behovsafdækninger, byggeprocesser, inddragelsesprocesser mv. KEID er tovholder på denne.

1.8 INDDRAGELSE AF SAMARBEJDSPARTNERE

Der nedsættes en styregruppe for henholdsvis Ottiliahus, det nye 3. mandslejemål i Nordvest samt Annexstræde, med relevante repræsentanter fra forvaltningerne på lokationerne. KEID er tovholder på disse.

Styregrupperne har bl.a. til formål at sikre, at der bliver nedsat relevante arbejdsgrupper for hver lokation, herunder at MED organisationerne inddrages på de relevante tidspunkter og i de relevante fora.

Medarbejdere og leder i de berørte enheder vil derudover inddrages løbende i den fysiske omorganisering og vil blive direkte involveret i de ændringer af arbejdskulturer, der måtte være nødvendige i de enkelte enheder og forvaltninger i forhold til den nye indretning.

1.9 FORSLAGETS EFFEKT

Det er målet, at den nye indretning af de forskellige bygninger vil øge kvaliteten af de borgervendte funktioner såsom modtagelser og samtale- og undervisningslokaler. Det er også forventningen, at de aktivitetsbaserede kontorområder vil øge bygningens fleksibilitet over tid, forbedre samarbejdet mellem kolleger og afdelinger, og øge medarbejdertilfredsheden sammenlignet med almindelige åbne kontorer.

1.10 OPFØLGNING

KEIDs tværgående team for administrative m2, som vil have ansvaret for implementeringen af casen, vil gennemføre evalueringer af projektet både i efterår 2023 og efterår 2025.

	Hvordan måles succeskriteriet?	Hvem er ansvarlig for opfølgning?	Hvornår gennemføres opfølgningen?
Opsigelse af de planlagte 3. mandslejemål	De tre tredjemandslejemål i casen, som skal fraflyttes, skal senest være opsagt medio 2023	KEID	Efterår 2023
Istandsættelsen af Ottoliahus forløber planmæssigt og indflytningen følger tidsplanen.	Ottoliahus tages i brug af de nye lejere fra BUF, SOF og BIF i marts 2023	KEID	Sommer 2023
Istandsættelsen af Annexstræde forløber planmæssigt og indflytningen følger tidsplanen.	Specialenheden i SOF flytter ind i Annexstræde primo 2024	KEID	Forår 2024
Kontrakt indgås for nyt 3. mandslejemål i Nordvest og indflytning sker planmæssigt	Ny flerbrugerejendom i Nordvest tages i brug november 2021	KEID	Vinter 2021/22
Salg af bygninger	De tre bygninger, som skal sælges som en del af casen, er solgt senest med udgangen af 2025	KEID	Vinter 2025/2026
Økonomisk effektivisering/ god pladsudnyttelse	Der gennemføres en opfølgning på udnyttelsesgrad af arbejdsstationer, møde- og samtalelokaler, efter indflytningerne i de nye bygninger er sket.	KEID	Efterår 2025

1.11 RISIKOVURDERING

Når man ombygger ældre bygninger, så er der risiko for, tilstedeværelse af miljøfarlige elementer mv. i bygningen, når man påbegynder en renoveringsproces. Det kan medføre uforudsete udgifter, hvilket er en risiko for casen, herunder fordi der ikke er gennemført en fuld forudgående planlægningsfase vedr. renoveringen af Ottoliavej. Som kompenserende handling er der, ud over sædvanlige midler til uforudsete udgifter, indregnet en separat pulje til uforudsete udgifter på 7 pct., som finansieres via indtægter fra salg af ejendomme. Overskydende midler vil blive tilbageført til kassen.

Der vurderes ligeledes at være risici for, at udgifter og gevinster ændres. Årsagen herfor er flersidet. Da forslaget indebærer flytning af flere administrative enheder, er der risiko for, at forslaget må tilpasses f.eks.

Dertil beror business casen på estimer og antagelser om markedslejepriser og salgspriser. Disse vil i sidste ende være resultatet af udviklingen på ejendomsmarkedet samt konkrete forhandlinger, hvilket kan medføre ændringer.

Ligeledes beror business casen på nøgletal for flytteudgifter, reetableringsudgifter, dobbelt husleje samt ombygningsudgifter i nye lejemål. Risikoen vurderes at være mindsket i forbindelse med, at samlokalisering 1 er blevet gennemført, og der er således langt større grundlag for nøgletallene end tidligere. Alligevel kan beløbene ændre sig ifm. detailplanlægningen.

1.12 HVEM ER HØRT?

	Ja/Nej/Ikke relevant	Dato for godkendelse/ Bemærkning
Center for Økonomi, Økonomiforvaltningen	Ja	30. juli 2020
Ejendomsfaglig høring	Ja	Frem mod budgetforhandlingerne kan der som følge af yderligere kvalitetssikring komme ændringer af udgifter og periodisering ifm. reovering af Ottliahus
IT-kredsen	Nej	
Koncern-IT	Nej	
HR-kredsen	Nej	
Velfærdsanalytisk vurdering	Nej	

1.13 TEKNISKE BILAG

Table 9. Nettoeffektivisering samt varige driftsomkostninger, service

Udvalg		1.000 kr. 2021 p/l					
		2021	2022	2023	2024	2025	2026
Økonomiudvalget	Besparelse						
	Omkostninger						
Koncernservice	Besparelse						
	Omkostninger						
Koncern IT	Besparelse						
	Omkostninger						
Københavns Ejendomme	Besparelse	-30	-59	-1.645	-2.078	-2.293	-2.293
	Omkostninger						
Byggeri København	Besparelse						
	Omkostninger						
Kultur- og Fritidsudvalget	Besparelse						
	Omkostninger						
Børne- og Ungdomsudvalget	Besparelse	137	-62	-1.276	-805	-590	-590
	Omkostninger						
Sundheds- og Omsorgsudvalget	Besparelse						
	Omkostninger						
Socialudvalget	Besparelse	-587	-3.520	-8.140	-5.394	-3.957	-3.957
	Omkostninger						
Teknik- og Miljøudvalget	Besparelse						
	Omkostninger						
Beskæftigelses- og Integrationsudvalget	Besparelse			-8.243	-5.241	-3.844	-3.844
	Omkostninger						
Total	Besparelse	-480	-3.641	-19.304	-13.518	-10.685	-10.685
	Omkostninger						

Table 10. Måltaleffekt – hvis forslaget indarbejdes

Udvalg	1.000 kr. p/l						
	Bevilling, profitcenter mv.*	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Økonomiudvalget							
Koncernservice							
Koncern IT							
Københavns Ejendomme		-30	-59	-1.645	-2.078	-2.293	-2.293
Byggeri København							
Kultur- og Fritidsudvalget							
Børne- og Ungdomsudvalget		137	-62	-1.276	-805	-590	-590
Sundheds- og Omsorgsudvalget							
Socialudvalget		-587	-3.520	-8.140	-5.394	-3.957	-3.957
Teknik- og Miljøudvalget							
Beskæftigelses- og Integrationsudvalget				-8.243	-5.241	-3.844	-3.844
Total		-480	-3.641	-19.304	-13.518	-10.685	-10.685

* I forbindelse med godkendelse i Effektiviseringskredsen er det forvaltningernes eget ansvar at udfylde de relevante oplysninger til teknisk udmøntning (i Kvantum) af forslaget.

Table 11. Bevillingsmæssig effekt – hvis forslaget indarbejdes

Udvalg	1.000 kr. p/l						
	Bevilling, profitcenter mv.*	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Økonomiudvalget							
Koncernservice							
Koncern IT							
Københavns Ejendomme		-30	-59	-1.645	-2.078	-2.293	-2.293
Byggeri København							
Kultur- og Fritidsudvalget							
Børne- og Ungdomsudvalget		137	-62	-1.276	-805	-590	-590
Sundheds- og Omsorgsudvalget							
Socialudvalget		-587	-3.520	-8.140	-5.394	-3.957	-3.957
Teknik- og Miljøudvalget							
Beskæftigelses- og Integrationsudvalget				-8.243	-5.241	-3.844	-3.844
Total		-480	-3.641	-19.304	-13.518	-10.685	-10.685

* I forbindelse med godkendelse i Effektiviseringskredsen er det forvaltningernes eget ansvar at udfylde de relevante oplysninger til teknisk udmøntning (i Kvantum) af forslaget.

Table 12. Budgetary effect – if the proposal is not implemented

Udvalg	1.000 kr. p/l						
	Bevilling, profitcenter mv.*	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Økonomiudvalget							
Koncernservice							
Koncern IT							
Københavns Ejendomme							
Byggeri København							
Kultur- og Fritidsudvalget							
Børne- og Ungdomsudvalget							
Sundheds- og Omsorgsudvalget							
Socialudvalget							
Teknik- og Miljøudvalget							
Beskæftigelses- og Integrationsudvalget							
Total							

* In connection with approval in the Efficiency Review Board it is the responsibility of the management to fill in the relevant information for technical implementation (i Kvantum) of the proposal.

Table 13. Distribution of investments between committees

Udvalg	1.000 kr. p/l						
	Bevilling, profitcenter mv.*	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Økonomiudvalget							
Koncernservice							
Koncern IT							
Københavns Ejendomme		18.088	2.892	29.825	5.317		
Byggeri København		25.767	148.161	2.148	0		
Kultur- og Fritidsudvalget							
Børne- og Ungdomsudvalget		723	723	362			
Sundheds- og Omsorgsudvalget							
Socialudvalget		723	723	723			
Teknik- og Miljøudvalget							
Beskæftigelses- og Integrationsudvalget		723	723	362			
Total		46.025	153.222	33.420	5.317	0	0

* In connection with approval in the Efficiency Review Board it is the responsibility of the management to fill in the relevant information for technical implementation (i Kvantum) of the proposal.

Table 14. Distribution of service investments among committees

Committee	1,000 kr. p/l						
	Approval, profit centers mv.*	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Økonomiudvalget							
Koncernservice							
Koncern IT							
Københavns Ejendomme		2.046	6.971	510			
Byggeri København							
Kultur- og Fritidsudvalget							
Børne- og Ungdomsudvalget							
Sundheds- og Omsorgsudvalget							
Socialudvalget							
Teknik- og Miljøudvalget							
Beskæftigelses- og Integrationsudvalget							
Total		2.046	6.671	510	0	0	0

* In connection with approval in the Efficiency Review Board, it is the responsibility of the committees to fill in the relevant information for technical implementation (in quantity) of the proposal.

Table 15. Breakdown of investments.

	1,000 kr. 2021 p/l					
	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Salg af ejendomme				-150.227	-62.141	
Salgsreservationsleje			15.260	4.848		
Finansiering fra Ny Styringsmode	-9.700					
Istandsættelse af Ottiliahus	25.767	148.161	2.148			
Istandsættelse af Annexstræde 2			9.934			
Øvrige Istandsættelser	4.157					
Øvrige udgifter	16.100	5.061	21.338	469		
Mellemfinansiering på anlæg	-19.408	-149.144	-38.500	144.910	62.141	
Investeringer totalt, anlæg	16.917	4.078	10.145	0	0	0
Behov for anlægsmåltal	46.025	153.222	33.420	5.317	0	0

Table 16. Overview of investment and service targets to be sought, distributed by year

	1,000 kr. 2021 p/l					
	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Anlægsmåltal	46.025	153.222	33.420	5.317		
Service måltal	2.046	6.971	510			