



09-01-2012

Sagsnr.  
2011-185553

Dokumentnr.  
2012-23876

Sagsbehandler  
Bo Fjordbøge

# Intelligente m<sup>2</sup>

---

## Indsatsområde 1: Optimering af Københavns Kommunes arealforbrug

Ændringer i demografi, alderssammensætning og kommunal opgaveløsning betyder, at behovet for de fysiske rammer til de kommunale aktiviteter løbende forandres.

Udfordringen er at sikre, at de fysiske rammer for de kommunale aktiviteter til enhver tid er tilstrækkelige, tidssvarende, sunde, funktionelle, og velegnede til at understøtte de aktiviteter, de huser.

Københavns Kommune kan med udgangspunkt i en tværgående viden om portefølje og arealbehov sikre, at anvendelsen af porteføljen optimeres med henblik på at spare på såvel anlægsudgifter som driftsudgifter. Det skønnes, at den eksisterende portefølje rummer et stort potentiale for såvel effektiviserings- som kvalitetsforbedringer.

Nærværende indsatsområde har til formål at anskueliggøre potentialet og tilvejebringe beslutningsgrundlag for beslutninger om at gennemføre business cases, der optimerer kommunens arealanvendelse og dermed nedbringer kommunens driftsomkostninger.

Potentialeanalyserne vil kvalificere indstillinger om såvel nybyggeri, ud- og ombygning, køb, salg, leje og udleje.

## Målsætning

Det er Københavns Kommunes målsætning at opnå en mere arealeffektiv og fleksibel brug af Københavns Kommunes bygninger og dermed en bedre udnyttelse af både eksisterende og nye bygninger - samtidig med at man imødekommer brugernes generelle og specifikke behov.

- Arealtilvæksten på nybyggeri begrænses gennem optimering af udnyttelsen af eksisterende og kommende arealer.

## Analyse & Udvikling

Nyropsgade 1, 5  
1602 København V

Telefon  
2674 4321

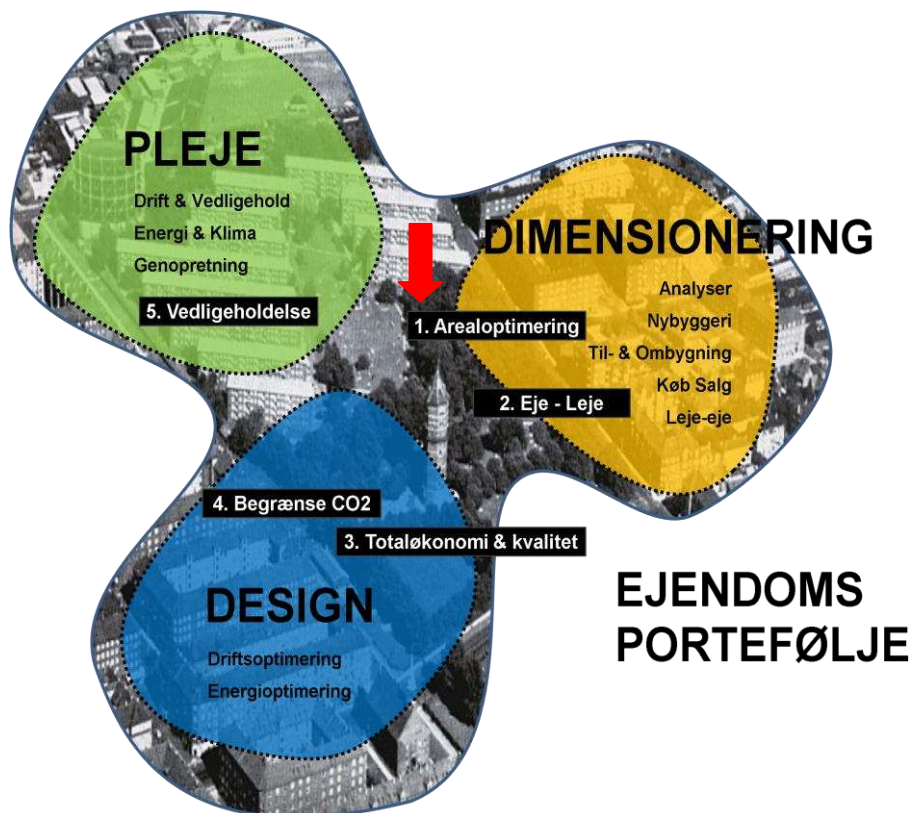
Mobil  
2674 4321

E-mail  
bofjor@kff.kk.dk

EAN nummer  
5798009781642

www.kejd.dk

- Effektiviseringspotentialet vurderes til 2 % af den samlede bygningsmasse – svarende til ca. 44.000 – frem mod 2015.
- Indenfor kategorien administrationsejendomme er det målsætningen at begrænse arealforbruget pr. medarbejder med ca. 1/3 så måltallet fremadrettet vil være 20 m<sup>2</sup>/medarbejder.
- Der udarbejdes 3 business cases i 2012.



## Indsatsområdet indebærer 3 faser

- **Overblik og sammenkobling af viden**

Arealoptimering skal dels ske gennem samlokalisering af aktiviteter med ensartede lokaliseringsbehov i et tværgående samarbejde mellem forvaltningerne og dels gennem arealoptimeringsprojekter indenfor konkrete ejendomme.

Arealoptimeringen skal dels ske i et tværgående samarbejde mellem forvaltningerne ved at samlokalisere aktiviteter med henblik på at realisere effektiviseringer i forhold til husleje- og driftsudgifter.

Hensigten er at sikre, at den samlede viden om arealbehov og muligheder i den eksisterende portefølje sammenkobles så tidligt i processen, at de løsninger, der besluttet, bygger på et kvalificeret, tværgående oplyst grundlag.

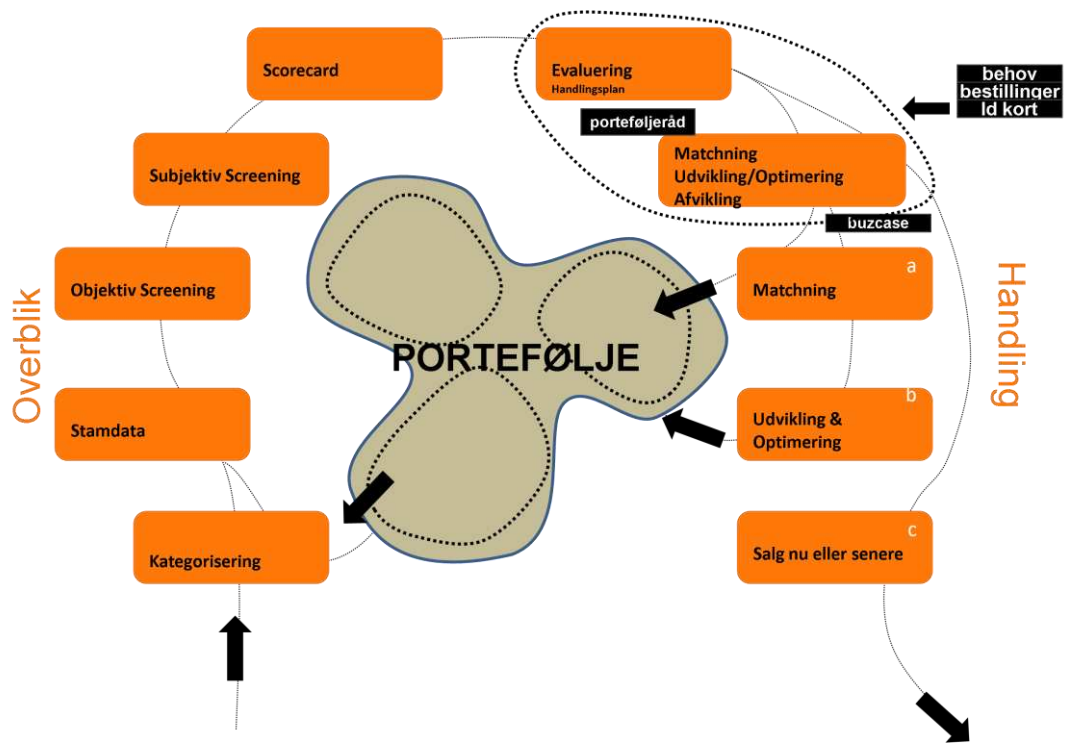
Herved minimeres også behov for nybyggeri eller anden udvidelse af porteføljen.

Når der opstår ændrede lokaliseringsbehov til de kommunale aktiviteter inddrages Københavns Ejendomme så tidligt som muligt i overvejelserne om valg af løsning.

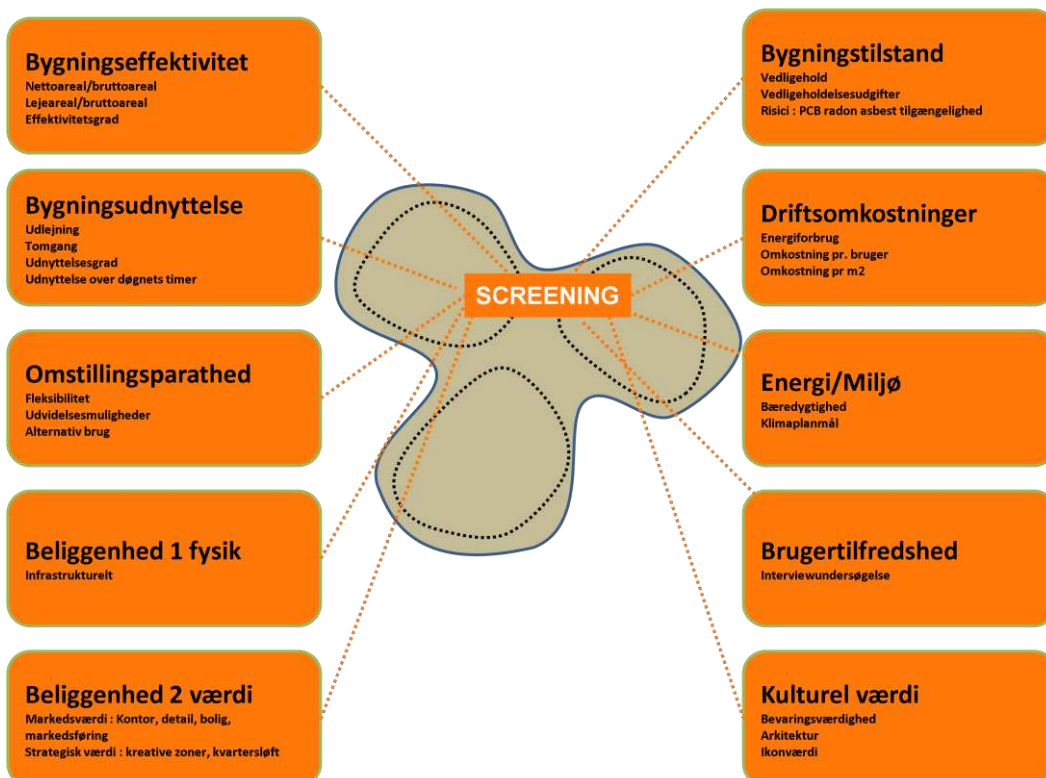
Forvaltningerne og Københavns Ejendomme afdækker i samarbejde, hvilke krav de konkrete aktiviteter stiller til de fysiske rammer, som skal tilvejebringes.

- **Analyse af muligheder i den eksisterende portefølje**

Københavns Ejendomme gennemfører en kortlægning af mulighederne for at optimere arealanvendelsen i relevante ejendomme m.h.p. at skabe plads til aktivitetsudvidelser indenfor de nuværende rammer af porteføljen – eller at reducere arealforbruget for de eksisterende aktiviteter.



Bygningerne screenes på både objektive og subjektive kriterier og gives ”karakter” i forhold til nedenstående parametre:



Gennemførelse af en anvendelig screening forudsætter at nødvendige data/informationer om bygninger, driftsforhold samt nuværende anvendelse kan tilvejebringes og valideres i et bredt samarbejde mellem forvaltningerne.

- **Opstilling af business cases**

På baggrund af de konkrete analyser udarbejdes business cases for mulige løsninger af identificerede lokaliseringsbehov, sådan at der opnås den bedst mulige optimering af kommunens arealforbrug.

Det forventes, at der med forholdsvis begrænsede initialomkostninger vil kunne opnås betydelige effektiviserings- og kvalitetsforbedringer.

Der er tidligere i Københavns Kommune udført projekter, der repræsenterer strategien Intelligente m<sup>2</sup>. Disse har været finansieret gennem projekternes finansiering.

Derudover er der allerede igangsat nye projekter, ligesom der er projekter i støbeskeen, som vil understøtte indsatsområdet ”Optimering af Københavns Kommunes arealforbrug”, jævnfør Bilag 1.

Københavns Kommune arbejder endvidere for at fremtidssikre porteføljen, så den kan tilpasses de til enhver tid givne behov. Ved nyanlæg og renovering prioriteres, at der anvendes fleksible bygningsløsninger med gode udvidelses- og omstillingsmuligheder med respekt for brugernes behov og funktionsønsker.

## **Organisation:**

Arbejdet med Indsatsområde 1 er første dybdegående indsats i den samlede porteføljestrategi ”Intelligente m<sup>2</sup>”. Det er forventningen, at der i løbet af indsatsperioden vil blive defineret standarder og værktøjer, der vil være toneangivende for den samlede porteføljestrategi.

Sammenholdt med ønsket om en bredt forankret porteføljestrategi anbefales det derfor at nedsætte en referencegruppe med repræsentanter for alle forvaltningerne, der kan sikre at forvaltningsspecifikke behov og interesser inddrages i arbejdet.

På den måde forankres projektet bredt i hele kommunen og det sikres at problemstillinger på forvaltningsniveau indmeldes og kan imødegås fra projektets start.

Det bemærkes at der indenfor rammerne Københavns Kommunes effektiviseringsstrategi 2013 er igangsat et arbejde med en konkret business case under overskriften ”Bedre udnyttelse af kvadratmetre” –

Business casen udarbejdes i overensstemmelse med nærværende delstrategi.

### **Tidsplan**

Udkast til delstrategi 1 "Optimering af kommunens arealforbrug" forelægges samtidig med den overordnede strategi "Københavns Kommunes Porteføljestrategi - Intelligente m<sup>2</sup>" med henblik på politisk vedtagelse i løbet af 2012.

Sideløbende hermed er arbejdet med et antal konkrete business cases sat i gang. Det er hensigten, at der i forbindelse med Budget 2013 fremlægges flere business cases, som understøtter den nye strategi.

## Bilag 1;

### Intelligente cases i Københavns Kommune – udførte og i støbeskeen

#### Udførte

- Njalsgården & Hans Nansens Gård – de 2 bygninger var en del af den såkaldte Masterplan fra 2006, hvor det lykkedes at samle administrative funktioner fra to forvaltninger i mere fleksible ejendomme i nærheden af Rådhuset.
- SOF lokalerokade. Socialforvaltningen gennemførte i 2008 med bistand fra Københavns Ejendomme en større lokalerokade, der resulterede i at der i dag anvendes 2.500 færre kvadratmeter til forvaltningens medarbejdere - svarende til en huslejesparelse på ca. 1,4 mio. årligt.

#### Igangsæt eller i støbeskeen

- **Samling af de administrative støttefunktioner i Bispebjerg/Nørrebro/Nordvest/Vanløse**

Der er i 2010 udarbejdet en case for en række administrationsbygninger i området Bispebjerg/Nørrebro/Nordvest/Vanløse.

Casen peger på, at der ved at samle medarbejderne i færre, større og velegnede bygninger kan opnås en betydelig driftsbesparelse og at det ydermere vil forenkle kommunens indgange i forhold til borgerbetjening. Den væsentligste bygning er Ørnevej 53-55.

Indtil nu har projektet økonomisk været forudsat afholdt inden for rammerne af de forvaltninger, der deltager i projektet. De enkelte projekter indebærer hver især en økonomisk investering samt en eventuel gevinst.

I øjeblikket er det under afklaring om cases kan inddrages i løsningen af Projekt Færre Borgerindgange, som indebærer, at ØKF Borgerservice ønsker at forenkle Borgerindgangen ved at etablere få Storcentre – suppleret evt. med bydækkende profilcentre samt satelitter/kvikker – fordelt jævnt over Kbh.

- **Kommunale institutioner omkring Krausesvej, Østerbro**

Fra ældre ufunktionelle ejendomme til fleksibelt multifunktionelt institutionsbyggeri.

Ideen er, at erstatte ældre ufunktionelle bygninger med nybyggeri af multifunktionelle ejendomme med høj fleksibilitet og lavt energiforbrug. Omlægningerne vil delvist kunne finansieres ved salg af ejendomme, som fraflyttes.

Herudover vil der kunne hentes energibesparelser samt besparelser som følge af mere rationelt arealforbrug. På det lidt længere sigt vil de fleksible bygninger på en omkostningseffektiv måde kunne tilgodese de skiftende lokalebehov, som følger af kommunens demografiske udvikling.

Københavns Ejendomme udarbejder en skitse til en investeringscase for samling af flere mindre daginstitutioner der i dag er lokaliseret i ældre villaer på Østerbro (Krausesvej og Gammel Kalkbrænderivej) i en multifunktionel bygning i samme område.

Ydermere er der forventning om at en større revurdering af områdets byggeret og kontekst vil kunne skabes plads til mere og bedre kommunalt byggeri.

I området er der aktuelt flere bygninger, der står tomme eller forventes snart at gøre det. Der er ydermere i karreen syd for Krausesvej en række kommunale funktioner i fritliggende bygninger, der hverken er areal- eller energieffektive. De ældre attraktive villaer frasælges m.h.p., finansiering af den nye multifunktionelle bygning. Ikke salgbare bygninger nedrives m.h.p., at give plads til den nye bygning, som opføres så fleksibelt, at den i fremtiden kan anvendes til forskellige formål alt efter kommunens behov.

- **Enghavevej : kontor & Brandvæsen**

”Optimering af brugen af arealerne på Enghavevej”. Undersøgelse om hvorvidt de arealer, TMF og Københavns Brandvæsen deler på Enghavevej, kan udnyttes bedre, og dermed generere effektiviseringer, evt. ved tilførsel af midler til relevante investeringer.

- **2200Kultur**

Evt : i samarbejde med KFF at afklare om kultur- og fritidsfaciliteterne på Indre Nørrebro kan udnyttes og driftes bedre.