



Til
Økonomiudvalget

22. maj 2006

Sagsnr.
304119

Notat om økonomien i masterplan for lokalisering

Dokumentnr.
1825897

Kultur- og Fritidsforvaltningens indstilling: ”Masterplan for lokalisering af centralforvaltningen og Plan for fremtidige lokaler til borgerindgange (KFU 185/2006) er fremlagt under forudsætning om udgiftsneutralitet, dvs. uden anmodning om tillægsbevilling.

Thomas B. Jørgensen

Indstillingen er således en principbeslutning vedrørende lokalerne til forvaltningernes fremtidige centraladministrationer. Såfremt Borgerrepræsentationen tiltræder indstillingen, vil de berørte forvaltninger efterfølgende skulle udarbejde en konkret plan for implementeringen af lokalerokaden.

I indstillingen foreslås, at Borgerrepræsentationen inden 1. oktober har modtaget specifikke indstillinger fra fagforvaltningerne vedrørende gennemførelsen af de konkrete planer.

Under denne forudsætning frigøres der i planen 266 mill. kr. til éngangsudgifter til ombygning, tomgang og lejeforpligtelser i private lejemål. Midlerne frigøres ved at ombygge og anvende uudnyttede faciliteter i Hans Nansens Gård og Njalsgården. Ombygningen giver mulighed for mere effektiv udnyttelse af arealerne, hvorved andre bygninger kan sælges.

Ombygningerne er således en forudsætning for den foreslåede rocade. Rokaden muliggør, at forvaltningerne kan lokaliseres på færre kvadratmeter end hidtil. Dertil kommer, at rokadens indeholder en gevinst på 8,2 mill.kr. om året i forhold til 3. mand. Gevinsten fremkommer ved opsigelse af et privat lejemål og øgede muligheder for lejeindtægter i kødbyen.

Visionen med masterplanen er at samle de centrale forvaltninger i domicilejendomme, der er placeret i nærheden af Rådhuset. Hermed opnås en fysisk samling af de centraladministrative medarbejdere. En samling af ressourcerne på få adresser betyder, at der kan opnås bedst mulig synergi mellem de forskellige afdelinger. Derudover understøtter samlokaliseringen muligheden for at arbejde projektorienteret, ligesom der kan opnås effektiviseringsgevinst, bl.a. ved bedre udnyttelse af administrative ressourcer, fælles reception mv.

På længere sigt vil vidensdeling og samarbejde på tværs forbedre servicen overfor både politikere og borgere. Der findes i dag mange eksempler på samarbejde på tværs internt i kommunen, der ville blive understøttet i de nye domiciler.

2.kontor

Rådhuset
1599 København V

Telefon
3366 2209

Telefax
3366 7011

E-mail
tj@okf.kk.dk

EAN nummer
5798009800138

www.kk.dk

Når medarbejderne samles i få store ejendomme, kan en række mindre og ufleksible ejendomme sælges eller udlejes til anden side. Få store ejendomme er mere fleksible at indrette og anvende end mindre ejendomme. Det betyder, at forvaltningerne vil blive mere robuste overfor en eventuel omfordeling af opgaver og medarbejdere mellem forvaltningerne, ligesom det vil blive lettere at gennemføre fremtidige strukturændringer.

Masterplanen forudsætter, at to af porteføljens største ejendomme bygges om, således at de kan rumme flere medarbejdere. Ombygningerne betyder, at ejendommene i vid udstrækning åbnes op og indrettes i åbne planer.

De nye knudepunkter vil blive rammen om mere attraktive arbejdspladser end kommunen kan tilbyde i dag, så man på længere sigt kan tiltrække den rigtige arbejdskraft.

Anvendelse af 266 mill.kr. til engangsudgifter

Engangsudgifterne omfatter følgende:

- 155 mill. kr. til ombygninger i Hans Nansens Gård til Børne- og Ungdomsforvaltningen og Kultur- og Fritidsforvaltningen. Midlerne anvendes til etablering af åbne kontormiljøer. Kontorarealerne kræver generelt større bygningsmæssige ombygninger for at etablere åbne kontolandskaber til 5.700 kr. pr. m². Enkelte arealer kræver større bygnings- og installationsmæssige ombygninger til 7.500 kr. pr. m². Trappeopgange kræver mindre bygningsmæssig ombygning til 3.550 kr. pr. m². Toiletfaciliteter istandsættes/vedligeholdes til 1.250 kr. pr. m². Dertil kommer en række udgifter til rådgiverhonorarer mv. Den samlede investering på de eksisterende etager er i gennemsnit 6.226 kr. pr. m². Derudover skal 7. sal indrettes, og da loftsrummet er uisoleret svarer det stort set til nybyggeri til 12.500 kr. pr. m². Endelig etableres der værkstedsfaciliteter i gården til ca. 5 mill. kr. samt omklædnings- og badefaciliteter i kælderen til 5 mill. kr.
- 81 mill. kr. til ombygning og indretning af Bygge- og Teknikforvaltningens lokaler i Njalsgade. Da der i projektet forudsættes et arealforbrug på 28 m² pr. medarbejder, er det nødvendigt at gennemføre radikale ombygninger i ca. 50 % af bygningen til 8.500 kr. pr. m². Ombygningen omfatter elevatorer, et nødvendigt ventilationsanlæg, nye elinstallationer, fælles reception og publikumsfaciliteter samt renovering af gulve, vægge og lofter. De resterende 50 % ombygges lettere til en mindre pris på 1.500 kr. pr. m².

- 28 mill. kr. til forpligtigelser ved fraflytning af private lejemål samt tomgang i egne lejemål mv.
- 2,5 mill. kr. til ombygninger i forbindelse med indretning af direktionslokaler og ekstra reception for Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen og Socialforvaltningen

Ombygninger i Hans Nansens Gård og i Njalsgade er en forudsætning for den rokade, der samlet set lokaliserer kommunens centrale forvaltninger på færre kvadratmeter og billigere end i dag, med 8,2 mill. kr. i sparede lejeudgifter og øgede lejeindtægter i forhold til 3. mand.

Med ombygningerne vil Hans Nansens Gård, såfremt 7. sal inddrages, kunne rumme ca. 837 medarbejdere mod tidligere ca. 560, og Njalsgade ca. 614 medarbejdere mod tidligere ca. 395. Dette nedbringer forvaltningernes samlede kvadratmeterforbrug, jf. nedenstående tabel.

Tabel 1. Kvadratmeterforbrug pr. medarbejder TMF og i BUF og KFF før og efter planen.

<i>Snit for TMF, BUF og KFF</i>	I alt	Pr. medarbejder
Før	64.336 m ²	36,04 m ²
Efter	53.215 m ²	29,81 m ²
Forskel	11.121 m²	6,23 m²

Den almindelige værdisætning af kvadratmeter for kontorejendomme i det centrale København er ca. 1.000 – 1.200 kr. pr. m² Det betyder, at investeringen i rokaden frigør kvadratmeter for ca. 11,121 – 13,35 mill. kr. årligt, svarende til en kapitaliseret værdi på ca. 222,42 – 266,9 mill. kr.

Engangsomkostningerne er estimeret af eksterne konsulenter på baggrund af erfaringstal. Konkret stillingtagen til de enkelte anlægsprojekter vil blive foretaget når de forelægges udvalgene efterfølgende.

Kultur- og Fritidsforvaltningen vil senere fremlægge indstilling om de konkrete anlægsprojekter til ombygninger mv. af de ejendomme, som er omfattet af Masterplanen. Kultur- og Fritidsforvaltningen har forudsat at udgifterne hertil finansieres af proventet fra salg af frigjorte bygninger – skønnet til 266 mill.kr.

I den forbindelse indstiller Økonomiforvaltningen til Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen, at der reserveres 25 mill.kr. af proventet fra salg af frigjorte bygninger – skønnet til 266

mill.kr. – til renoveringsarbejder på andre kommunale bygninger f.eks. skoler.

Gevinst på 8,2 mill. kr. årligt overfor 3. mand.

Den samlede rokade medfører, at kommunen samlet kan opnå en reel merlejeindtægt ved udlejning af andre af de frigjorte lokaler (lokaler i kødbyen), ligesom kommunen sparer en udgift til huslejebetaling af Miljøkontrollens hidtidige lejemål på Kalvebod Brygge. Summen af den årlige merindtægt og mindreudgift for kommunen overfor 3. mand udgør ca. 8,2 mill. kr.

Regulering af budgetter som følge af Masterplanen

Såfremt masterplanens forslag gennemføres, vil forvaltningernes huslejebudgetter blive reguleret, således at de stemmer overens med de huslejeudgifter forvaltningerne vil oppebære med den nye lokaleløsning.

Der vil således være overensstemmelse mellem forvaltningernes nye huslejebudgetter og forvaltningernes nye huslejeudgifter.

Samtidig vil indtægtskravet til Københavns Ejendomme blive justeret, således at der i udgangspunktet er overensstemmelse mellem forvaltningernes huslejeudgifter og Københavns Ejendomes huslejeindtægter.

Herudover vil indtægtskravet til Københavns Ejendomme dog blive forøget med 2,2 mill. kr. årligt, svarende til den merleje som kan opnås i de frigjorte lejemål i kødbyen som forventes udlejet til 3. mand.

Tilpasningen af forvaltningernes huslejebudgetter til de fremtidige huslejeudgifter medfører derudover en samlet besparelse for kommunen på 6,0 mill. kr. årligt. Disse midler stammer fra Miljøkontrollens lejemål på Kalvebod Brygge, og vil virke som en rammereduktion, når forvaltningernes budgetter tilpasses den nye huslejebetaling.

Dette skyldes, at besparelsen er en følge af de investeringer der foretages i planen, og som finansieres af salgsprovenuier fra frigjorte ejendomme. Besparelsen finansieres således ikke af forvaltningerne.

Vedrørende de konkrete ombygningsarbejder vil forvaltningerne i samarbejde med Københavns Ejendomme – jf. de gældende retningslinier for gennemførelse af anlægsprojekt fremlægge

indstillinger om anlægsbevillinger til ombygninger mv. af de ejendomme, som er omfattet af Masterplanen. Finansieringen sker af salgsprovenuet fra frigjorte ejendomme.