



MASTERPLAN

for lokalisering af de centrale forvaltninger
Københavns Kommune





Indhold

INDHOLD.....	1
INDHOLD.....	2
BAGGRUND.....	3
SUMMARY	4
FORUDSÆTNINGER	5
OVERORDNEDE FORUDSÆTNINGER FOR MASTERPLANEN	5
GENERELLE FORUDSÆTNINGER FOR ANALYSEN	5
DOMICIL TIL CENTRAL-FORVALTNING.....	6
DOMICIL TIL CENTRALT ARKIV.....	6
EJENDOMME POTENTIET TIL SALG.....	7
ØKONOMISKE KONSEKVENSER VED DEN SAMLEDE MASTERPLAN.....	8
SCENARIO 1 (CASE 1) TMF SAMLES I AMAGER BOULEVARD	8
SCENARIO 2 (CASE 2) TMF SAMLES DELVIST I NJALSGÅRDEN	10
TEKNIK- OG MILJØFORVALTNINGEN.....	12
TEKNIK- OG MILJØFORVALTNINGENS NUVÆRENDE PLACERING.....	12
TEKNIK- OG MILJØFORVALTNINGENS FREMTIDIGE PLACERING.....	13
<i>Amager Boulevard 6 (AB6)</i>	13
<i>Njalsgade</i>	17
BØRNE- OG UNGEFORVALTNINGEN OG KULTUR- OG FRITIDSFORVALTNINGEN.....	24
BØRNE- OG UNGEFORVALTNINGEN OG KULTUR- OG FRITIDSFORVALTNINGENS NUVÆRENDE PLACERING	24
BØRNE- OG UNGEFORVALTNINGEN OG KULTUR- OG FRITIDSFORVALTNINGENS FREMTIDIGE PLACERING	27
SOCIALFORVALTNINGEN SAMT BESKÆFTIGELSE- OG INTEGRATIONSFORVALTNINGEN.....	32
SOCIALFORVALTNINGEN OG BESKÆFTIGELSE- OG INTEGRATIONSFORVALTNINGENS NUVÆRENDE PLACERING.....	32
SOCIALFORVALTNINGEN OG BESKÆFTIGELSE- OG INTEGRATIONSFORVALTNINGENS FREMTIDIGE PLACERING.....	32
SUNDHEDSFORVALTNINGEN	34
SUNDHEDSFORVALTNINGENS NUVÆRENDE PLACERING	34
SUNDHEDSFORVALTNINGENS FREMTIDIGE PLACERING	34
ØKONOMIFORVALTNINGEN	35
ØKONOMIFORVALTNINGENS NUVÆRENDE PLACERING.....	35
ØKONOMIFORVALTNINGENS FREMTIDIGE PLACERING.....	35



Baggrund

Som følge af den ændrede forvaltningsstruktur i Københavns Kommune, er der udarbejdet en plan, der belyser de samlede muligheder og konsekvenser for kommunen ved en ny lokalisering af de centrale forvaltninger (i det følgende kaldet masterplanen).

Kredsen af administrerende direktører drøftede primo september 2005 et oplæg til masterplan for den fremtidige lokalefordeling. Efterfølgende har direktørerne godkendt en projektbeskrivelse, hvis formål var at få udarbejdet en rapport, der redegør for de fysiske og økonomiske konsekvenser ved lokalerokaden.

Københavns Ejendomme har fået til opgave at udarbejde dette forslag til, hvordan kommunens centrale forvaltninger kan lokaliseres, givet nogle på forhånd definerede forudsætninger. Nedenfor fremgår først et summary, og derefter er opstillet de forudsætninger, som ligger til grund for masterplanen.

Den resterende del af rapporten indeholder først en oversigt over de samlede økonomiske konsekvenser ved masterplanen, og derefter fremgår en række separate cases for de enkelte forvaltninger, dog således at Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen og Socialforvaltningen behandles under ét, ligesom Børne- og Ungeforvaltningen og Kultur- og Fritidsforvaltningen behandles samlet.



Summary

Den samlede masterplan muliggør, at næsten alle forvaltninger kan samles i nærheden af Rådhuset, dog således at Sundhedsforvaltningen fortsat vil være lokaliseret i Sjællandsgade. For Teknik- og Miljøforvaltningen indeholder planen to mulige scenarier, hvor det ene scenarie betyder total samling i et privat nybyggeri, og det andet scenarie medfører en delvis samling i en kommunal ejendom i Njalsgade.

Anbefalingen i rapporten er følgende:

- Økonomiforvaltningen lokaliseres fortsat primært på Rådhuset, men har derudover fortsat lokaler i Stormgade og på Vester Voldgade. Forvaltningen får tilført nye lokaler på H. C. Andersens Boulevard 25.
- Sundhedsforvaltningen beholder de nuværende lokaler i Sjællandsgade, men har som alle andre forvaltninger fået lokaler til et standardsekretariat på Rådhuset.
- Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen og Socialforvaltningen lokaliseres i Familie- og Arbejdsmarkedsforvaltningens tidligere lokaler i Bernstorffsgade, samt på Ottiliavej og i Titgensgade.
- Børne- og Ungeforvaltningen og Kultur- og Fritidsforvaltningen samles i Hans Nansens Gård (Gyldenløvesgade) i Told- og Skats tidligere lokaler. Dermed frigives Islands Brygge til salg, ligesom en række andre lokaler frigives, så de kan udlejes til anden side eller sælges.
- Der er to scenarier for Teknik- og Miljøforvaltningen. Forvaltningen har et ønske om at blive samlet i et nybyggeri på Amager Boulevard, hvor der er plads til at samle hele forvaltningen. Hvis dette lejemål indgås, skal der deponeres et ikke ubetydeligt millionbeløb, men der kan opsiges en række lejemål hos private udlejere, og Rådhuspladsen 77 og Njalsgade kan sælges. Alternativet er at samle forvaltningen delvist i Njalsgade, men det har den uheldige konsekvens, at forvaltningen ikke bliver samlet. I dette scenarie er det stadig muligt at sælge Rådhuspladsen 77, ligesom et enkelt lejemål kan opsiges.

De økonomiske konsekvenser ved masterplanen afhænger af, hvilket scenarie der vælges for TMF.

Hvis TMF flytter til AB6, kan der samlet for hele masterplanen sælges ejendomme til en værdi af ca. 450 mio. kr. Der vil være udgifter til ombygning, fraflytningsforpligtigelser mv. på ca. 200 mio. kr. Nutidsværdien af dispositionen vil være ca. 5,5 mio. kr. over en ti-årig periode.

Hvis TMF flytter til Njalsgade, kan der samlet set sælges ejendomme for ca. 280 mio. kr. Der vil være udgifter til ombygning, fraflytningsforpligtigelser mv. på ca. 266 mio. kr. Nutidsværdien af dispositionen vil være ca. 106 mio. kr. over en ti-årig periode.

Når nutidsværdien er højere for det scenarie hvor TMF flytter til AB6, på trods af at der hentes flere salgsindtægter fra frasolgte ejendomme, skyldes det, at der vil være højere udgift til husleje.



Forudsætninger

Overordnede forudsætninger for masterplanen

- Størst mulig fysisk samling af de nye forvaltningers centraladministrative medarbejdere i få store domicilejendomme (administrative centre)
- En fysisk placering af de fremtidige domicilejendomme så tæt på Rådhuset som muligt
- En økonomisk effektiv lokaledisponering, herunder størst mulig udnyttelse af kommunens eksisterende ejendomsportefølje samt mulighed for frasalg af tiloversblevne bygninger.
- En medarbejderrokade, der begrænser antallet af medarbejdere, der skal flyttes og dermed flytteudgifterne videst muligt

Generelle forudsætninger for analysen

- Bedømmelsen af, om der er plads til forvaltningerne i de foreslåede ejendomme, er sket efter en ren arealbetragtning. Der skal afsættes mellem 25 – 30 m² pr. medarbejder.
- Beregningen af, hvor stort et areal der er til rådighed pr. medarbejder i de enkelte ejendomme, er så vidt muligt foretaget uden inddragelse af kælderarealet. Andre fællesarealer som kantine, gangarealer osv. er medtaget i beregningen, og alle arealer er således angivet som bruttoetagearealer, hvorfor det reelle kontorareal er mindre.
- Når der er angivet nuværende lejeudgifter, er disse så vidt muligt angivet som husleje inkl. Driftsomkostninger, men eksklusiv forbrug. Der må forventes en vis usikkerhed på disse tal, idet det kan variere, hvordan lejen opgøres, og om der er forbrug med i lejen.
- Ved beregninger af forvaltningernes fremtidige huslejer, er som hovedregel anvendt den husleje, som forvaltningerne ville betale efter den *gamle interne betalingsordning* (før 1. januar 2006), idet dette tal er direkte sammenligneligt med forvaltningens tidligere husleje. Det er således ikke angivet, hvad forvaltningerne skal betale efter *huslejberegningen i den nye standardlejekontrakt* (nye standardleje), som er trådt i kraft pr. 1. januar 2006. Den nye standardleje udgør en tilnærmet markedsleje. Når der ikke er sammenlignet med den nye leje skyldes det, at forskellen mellem den husleje som forvaltningen betalte før 1.1.2006 efter den gamle interne betalingsordning og den husleje, forvaltningen ville skulle have betalt efter den gamle interne betalingsordning, i de nye lokaler, er direkte konsekvenser af masterplanen. Den lejeforskel, der opstår som følge af, at der skiftes fra den gamle interne betalingsordning til den nye standardleje, er derimod en følge af den nye huslejemodel. Derfor ville det ikke være muligt at få et korrekt overblik over lejebetalingssituationen, hvis forvaltningernes nuværende leje i de nuværende lokaler, blev sammenlignet med forvaltningernes fremtidige nye standardleje i de nye lokaler. For de lejemål, hvor der ikke i dag bliver betalt husleje, er skønnet hvad lejen ville være efter den gamle interne betalingsordning.



MASTERPLAN

KØBENHAVNS KOMMUNE

- For Teknik- og Miljøforvaltningen er imidlertid anvendt den nye standardleje til beregningen af konsekvenserne ved, at forvaltningen flytter til AB6. Fordi forvaltningen eventuelt flytter til en ny ejendom, hvor der skal indgås en lejekontrakt på markedsvilkår, er det mere relevant at sammenligne med den tilnærmede markedsleje, som den nye standardleje udgør. I det scenarie, hvor forvaltningen samles i Njalsgade, fremgår de økonomiske konsekvenser både beregnet efter den gamle interne betalingsordning og efter den nye standardleje, således at der kan sammenlignes med både AB6-scenariet og de cases, der er opstillet for de andre forvaltninger.
- Når der er truffet beslutning om de fremtidige lokaler til forvaltningerne, vil der blive udarbejdet lejekontrakter for alle de nye domicilejendomme, efter den nye standardlejekontrakt. En eventuel forskel mellem lejen beregnet efter den gamle interne betalingsordning og den nye standardleje, vil blive 100 % kompenseret.
- Ved opgørelsen af huslejen, er forvaltningernes husleje til sekretariat på Rådhuset holdt ude. Dette gælder dog ikke for Økonomiforvaltningen, der primært er placeret på Rådhuset.
- Der er ikke medregnet udgifter til flytteomkostninger. Forvaltningerne er i høringsprocessen blevet bedt om at estimere de afledte økonomiske konsekvenser ved flytningen.
- Der er ikke medregnet udgifter til eventuel dobbeltleje i flytteperioden.
- Der er kun medregnet ombygningsomkostninger, hvor disse er en forudsætning for, at forvaltningen/erne kan være i ejendommen.

Domicil til central-forvaltning

Det anbefales, at følgende ejendomme fra egen ejendomsportefølje benyttes til domicil for centralforvaltningen, eftersom de alle har en vis størrelse og alle, bortset fra Sjællandsgade, ligger tæt på Rådhuset:

- Bernstorffsgade 17 – 19
- Hans Nansens Gård
- Sjællandsgade 38 -40
- Rådhuset
- Evt. Njalsgården

Der vil være behov for lokaler i enkelte andre bygninger pga. eksisterende lejemål med uopsigelighed og enkelte steder på grund af pladsmangel bl.a. på Rådhuset.

Domicil til centralt arkiv

Udover at placere centralforvaltningerne skal der også findes plads til arkiver og til stadsarkivet. Dette behandles ikke i masterplanen, men det skal nævnes, at hvis TMF flytter til AB6 vil det være muligt at samle stadsarkivet på Ottiliavej. Det foreslås, at der nedsættes en tværgående arbejdsgruppe, der



MASTERPLAN

KØBENHAVNS KOMMUNE

med udgangspunkt i det nuværende materiale om arkivbehovet, kan udarbejde et forslag til fremtidig placering af kommunens centrale arkiver. Placeres et centralt arkiv eksempelvis på Ottiliavej, kan det overvejes at frigøre Artillerivej fuldstændigt, eksempelvis med henblik på salg.

Ejendomme potentielt til salg

Ved at samle kommunens centralforvaltninger, frigøres enkelte ejendomme til salg, mens en række lokaler frigøres til videreudlejning. Følgende ejendomme frigives evt. til salg:

- Rådhuspladsen 77
- Islands Brygge 35 + 37
- Evt. Njalsgade

I det følgende fremstilles først en samlet økonomi for masterplanens to samlede scenarier og derefter business cases for lokalisering af de centrale forvaltninger.



Økonomiske konsekvenser ved den samlede masterplan

Den samlede masterplan har – udover fordelene ved samlokalisering af forvaltningerne og en række stordriftsfordele - nogle økonomiske konsekvenser. Herunder bliver de overordnede økonomiske konsekvenser gennemgået i hovedtræk.

Der er opstillet en række scenarier for en eventuel rokade, og det er ikke alle scenarier, som bliver belyst i denne opsummering. Der bliver foretaget beregninger på 2 kombinationer af de forskellige scenarier. Herunder vil de 2 scenarier blive gennemgået.

SCENARIO 1 (CASE 1)

TMF samles i Amager Boulevard

For TMF er der to scenarier, henholdsvis en *total* samling i et privat byggeri på Amager Boulevard 6 eller en *delvis* samling i Njalsgade.

For de øvrige forvaltninger eksisterer der alene ét scenarie.

Herunder er ændring i 1) det samlede areal, 2) årlige leje, 3) antal ansatte samt 4) areal pr. ansat angivet for hver forvaltning og som et samlet tal for alle forvaltningerne. Nedenstående tabel er baseret på case 1, hvor TMF samles på Amager Boulevard 6.

Såfremt TMF samles på Amager Boulevard, vil det muliggøre et salg af Njalsgade og derved en salgsindtægt på ca. 170 mio. Leje af Amager Boulevard vil dog samtidig medføre en deponering på ca. 607 mio. kr. i Indenrigsministeriet som forrentes med ca. 3 %. Idet kommunens interne rente er 6,5 % vil kommunen opleve et stort rentetab (offeromkostning) på over 21 mio. kr.¹ årligt ved at leje Amager Boulevard til domicil for TMF.

Herunder er de samlede økonomiske konsekvenser vist ved en flytning af TMF til Amager Boulevard.

¹ Kommunen skal "finde" 607 mio. som den skal deponere hos Indenrigsministeriet. Idet der kun opnås 3 % i rente af de penge, og hvor kommunen internt beregner sig 6,5 % i rente ved udlån fra egen kasse, vil kommunen lide et rentetab (offeromkostning) på 3,5 % af 607 mio. kr. årligt svarende til ca. 21,3 mio. kr. årligt


MASTERPLAN
KØBENHAVNS KOMMUNE

	SOF & BIF	TMF	KFF & BUF	SUF	ØKF	I alt
Areal-forbrug						
Før rokade	15.164	33.121	31.215	11.238	8.025	98.763
Efter rokade	15.164	26.894	21.878	11.238	8.320	83.494
Ændring i areal	-	(6.227)	(9.337)	-	295	(15.269)
Årlig leje (Intern ordning)						
Før rokade	6.563.594	28.676.676	15.567.036	9.375.236	7.306.379	67.488.921
Efter rokade	6.563.594	43.834.200	12.892.752	9.375.236	7.571.879	80.237.661
Merleje i fraflyttede lokaler			2.242.673			2.242.673
Ændring i leje	-	15.157.524	(4.916.957)	-	265.500	10.506.067
Antal ansatte						
Før rokade	475	948	837	296	314	2.870
Efter rokade	438	948	837	296	314	2.833
Ændring i antal ansatte	(37)	-	-	-	-	(37)
Areal pr. ansat						
Før rokade	31,9	34,9	37,3	38,0	25,6	34,4
Efter rokade	34,6	28,4	26,1	38,0	26,5	29,5
Ændring i areal pr. ansat*	2,7	(6,6)	(11,2)	-	0,9	(4,9)

*Arealer er inkl. kælder-arealer, hvorfor det kan give nogle misvisende ændringer

Engangsomkostninger	SOF & BIF	TMF	KFF & BUF	SUF	ØKF	I alt
Ombygningsomkostninger	2.500.000	-	155.373.200	-	-	157.873.200
Øvrige omkostninger *	-	33.454.035	8.391.480	-	-	41.845.515
Anslået engangsomk.	2.500.000	33.454.035	163.764.680	-	-	199.718.715

* Øvrige omkostninger er eks. Forpligtelser ved fraflytning af private lejemål samt tomgang i egne lejemål mv.

Anslået salgsværdier	SOF & BIF	TMF	KFF & BUF	SUF	ØKF	I alt
Rådhuspladsen 77		99.000.000				99.000.000
Njalsgade		170.000.000				170.000.000
Islands Brygge 37			180.000.000			180.000.000
	-	269.000.000	180.000.000	-	-	449.000.000

Som det fremgår ovenfor, vil flytningen af TMF til Amager Boulevard 6 medføre, at Rådhuspladsen 77 og Njalsgade frigives til salg. Islands Brygge 37 frigøres desuden til salg, fordi BUF flytter til Hans Nansens Gård.

NPV - 10 årig horisont

Nutidsværdi af 10 års besparelser	(81.856.256)
Anslået nettoindtægter ved salg	440.020.000
Engangsomkostninger	(199.718.715)
Nutidsværdi af 10 års rentetab for deponering i Indenrigsmin.	(152.876.317)
Samlet nutidsværdi beregning	5.568.712


SCENARIO 2 (CASE 2)
TMF samles delvist i Njalsgården

Såfremt TMF delvist samles delvist i Njalsgade, vil der skulle afholdes omkostninger til indretning og ombygning på knap 81 mio.

	SOF & BIF	TMF	KFF & BUF	SUF	ØKF	I alt
Areal-forbrug						
Før rokade	15.164	33.121	31.215	11.238	8.025	98.763
Efter rokade	15.164	31.337	21.878	11.238	8.320	87.937
Ændring i areal	-	(1.784)	(9.337)	-	295	(10.826)
Årlig leje (Intern ordning)						
Før rokade	6.563.594	28.676.676	15.567.036	9.375.236	7.306.379	67.488.921
Efter rokade	6.563.594	20.597.071	12.892.752	9.375.236	7.571.879	57.000.532
Merleje i fraflyttede lokaler			2.242.673			2.242.673
Ændring i leje	-	(8.079.605)	(4.916.957)	-	265.500	(12.731.062)
Antal ansatte						
Før rokade	475	948	837	296	314	2.870
Efter rokade	438	948	837	296	314	2.833
Ændring i antal ansatte	(37)	-	-	-	-	(37)
Areal pr. ansat						
Før rokade	31,9	34,9	37,3	38,0	25,6	34,4
Efter rokade	34,6	33,1	26,1	38,0	26,5	31,0
Ændring i areal pr. ansat*	2,7	(1,9)	(11,2)	-	0,9	(3,4)

*Arealer er inkl. kælder-arealer, hvorfor det kan give nogle misvisende ændringer

Som det fremgår af skemaet, vil en rokade baseret på ovenstående scenarie medføre en reduktion af arealforbruget med 10.826 m² (11 %), en reduktion af den årlige leje på ca. 12,7 mio.² (18,8 %) og en reduktion af arealet pr. medarbejder på 3,4 m² (9,9 %). Overordnet set en kraftig reduktion af alle 3 parametre.

Rokaden vil endvidere have den fordel, at der frigøres arealer på henholdsvis Rådhuspladsen 77 som følge af, at TMF fraflytter og Islands Brygge 37, som følge af at BUF fraflytter, hvilket muliggør et salg. Ejendommene er tidligere i år blevet vurderet, og følgende værdier er fremkommet.

Anslået salgsværdier	SOF & BIF	TMF	KFF & BUF	SUF	ØKF	I alt
Rådhuspladsen 77		99.000.000				99.000.000
Njalsgade		-				-
Islands Brygge 37			180.000.000			180.000.000
	-	99.000.000	180.000.000	-	-	279.000.000

² Det skal bemærkes at lejen for TMF er beregnet med udgangspunkt i "Ny standardleje" og ikke den "gamle interne betalingsordning". Det skyldes at man ved sammenligning i CASE 1 hvor man lejer et nyt privat lejemål, bør sammenligne med den nye (højere) leje i kommunens ejendomme. Den faktiske besparelse i forhold til den "gamle interne betalingsordning" er 11,8 mio. kr. svarende til 17,5 %.



MASTERPLAN

KØBENHAVNS KOMMUNE

Det vil således være muligt at opnå en salgsindtægt som følge af rokaden i størrelsesordenen 270-280 mio. kr. før salgsomkostninger baseret på de foreliggende vurderinger.

En rocade vil dog også medføre en række engangs-omkostninger til ombygning, tomgang og lejeforpligtigelser i private lejemål. I skemaet herunder er engangs-omkostningerne anslået. Det skal i den forbindelse nævnes, at omkostningerne er sket på et meget foreløbigt grundlag, og der vil kunne komme ikke uvæsentlige ændringer i posterne ved en mere dybdegående analyse af omkostningerne.

Engangsomkostninger	SOF & BIF	TMF	KFF & BUF	SUF	ØKF	I alt
Ombygningsomkostninger	2.500.000	80.750.000	155.373.200	-	-	238.623.200
Øvrige omkostninger *	-	19.349.226	8.391.480	-	-	27.740.706
Anslået engangsomk.	2.500.000	100.099.226	163.764.680	-	-	266.363.906

* Øvrige omkostninger er eks. Forpligtigelser ved fraflytning af private lejemål samt tomgang i egne lejemål mv.

Ombygningsomkostningerne skal ikke alene betragtes som udgifter, men kan for en dels vedkommende betragtes som forbedringer, idet der sker en fornyelse af kontorerne.

Såfremt de årlige besparelser og de potentielle salgsindtægter sættes i forhold til engangs-omkostningerne, vil rokaden medføre overskud fra dag 1. Ved en 10-årig horisont vil nutidsværdien af rokaden være ca. 106 mio. kr. jf. nedenstående.

NPV - 10 årig horisont

Nutidsværdi af 10 års besparelser	99.191.927
Anslået nettoindtægter ved salg	273.420.000
Engangsomkostninger	(266.363.906)
<u>Nutidsværdi af 10 års rentetab for deponering i Indenrigsmi</u>	<u>-</u>
Samlet nutidsværdi beregning	106.248.021

(Besparelserne er diskonteret med 6,5%)

Baseret på ovenstående beregning af de økonomiske konsekvenser ved en **CASE 1-rokade**, vurderes det økonomisk forsvarligt at gennemføre rokaden. Det skal dog i den sammenhæng bemærkes, at det er forudsat, at de arealer, som lediggøres i kommunens egne ejendomme som følge af samlingen af forvaltningerne, forudsættes udlejet/disponeret til minimum samme leje til andre kommunale brugere eller private lejere. I de tilfælde hvor genudlejning kan indbringe en højere leje end den nuværende leje, er denne ”merleje” medregnet i den årlige lejebesparelse (jf. ”merleje i fraflyttede lokaler”).

Som det fremgår af ovenstående tabel, er reduktionen af areal-forbruget i case 1 væsentligt større end i case 2. Men til gengæld er huslejebesparelsen på 12,7 mio. kr. i case 2 nu forvandlet til en mer-leje årligt på 10,5 mio. Dvs. en samlet merleje på 23,2 mio. kr. årligt ved at vælge case 1 frem for case 2.

Trods en yderligere salgsindtægt i case 1 på ca. 170 mio. kr. er den samlede nutidsværdi for en 10 årige periode i case 1 kun 5,5 mio. – over 100 mio. kr. lavere end for case 2.



Teknik- og Miljøforvaltningen

Bygge- og Teknikforvaltningen og Miljø- og Forsyningsforvaltningen bliver pr. 1. januar 2006 samlet i en ny forvaltning: Teknik- og Miljøforvaltningen (TMF). Samtlige medarbejdere, der pt. arbejder i de to forvaltninger, overføres til den nye forvaltning, hvorfor også samtlige nuværende lejemål overtages.

Der er to mulige scenarier for helt eller delvist at samle forvaltningen i én ejendom uden at flytte alt for mange medarbejdere:

- Amager Boulevard 6
- Njalsgade 13 – 15 og Ottiliavej mv.

Lokalisering i et nybyggeri på Amager Boulevard 6. Ejendommen er endnu ikke opført, men byggeriet vil blive opstartet, når der indgås en lejekontrakt. Ejendommens samlede areal vil blive 20.800 m². Ejer af Amager Boulevard 6 ønsker ikke at sælge ejendommen, med mindre de må købe de ejendomme i kommunens portefølje, der bliver ledige som følge af lokalerokaderne for centraladministrationen. De økonomiske konsekvenser heraf, vil blive belyst i det følgende.

En anden mulighed er at samle TMF delvist i Njalsgården. Ejendommen er af egen portefølje, og kræver således ikke, at der indgås nye lejemål. For at samle så mange af TMF's medarbejdere som muligt i ejendommen, bør der arbejdes på at flytte biblioteket og lokalcentret.

Teknik- og Miljøforvaltningens nuværende placering

Idet der er to scenarier for lokalisering af TMF, og den ene mulighed er en lokalisering i et privat lejemål, er det ikke hensigtsmæssigt at sammenligne forvaltningens tidligere lejeudgifter, beregnet efter den gamle metode, med markedsløjen i det private lejemål. Derfor er der til beregningerne i scenariet om AB6 regnet med den nye standardleje, idet den udgør en tilnærmende markedsløje. I scenariet med Njalsgade, der er en kommunal ejendom, vil fremgå den nye standardleje og løjen efter den gamle interne betalingsordning. Det er løjen efter den gamle interne betalingsordning, der anvendes i alle andre cases i masterplanen.

Ved tre af afdelingerne skal der tages højde for særlige forhold:

1. Byggesagsafdelingen indeholder et stort arkiv, som er meget pladskrævende.
2. Parkering København lejer sig ind i et privat lejemål i Gammeltoftsgade, hvor der er uopsigelighed, således at lejemålet tidligst kan fraflyttes 1. januar 2010. Den årlige leje for lokalerne er 4.526.000 kr. Der er ikke afståelsesret på lejemålet, men lejemålet kan fremlejes til anden kommunal anvendelse.
3. Miljøkontrollen lejer sig også ind i et privat lejemål på Kalvebod Brygge, der tidligst kan opsiges den 1. april 2009 til fraflytning 1. april 2010. Der er ikke afståelsesret, og kontrakten giver alene mulighed for at anvende lokalerne til Miljøkontrollen, hvorfor det vil kræve en genforhandling af kontrakten, hvis lokalerne skal anvendes af andre kommunale institutioner. Den årlige leje er 6.022.163 kr.



MASTERPLAN

KØBENHAVNS KOMMUNE

Bygge- og Teknikforvaltningen og Miljø- og Forsyningsforvaltningens nuværende lokalisering er følgende:

BTF og MFF's nuværende lokalesituation						
Adresse	Anvendelse	Areal - evt. med kælder (m ²)	Årlig ny standardleje**** (kr.)	Gammel intern betalingsordning (kr.)	Antal medarb.	Areal pr. medarb. (m ²)
HCA	IT-kontor	295	338.033	166.105	8	36,88
Njalsgade 13-15	Administration	9.651	4.882.173	3.919.649	284	33,98
Ottiliavej 1	Byggesagsafdeling	9.473	5.950.704	4.593.602	215	44,06
Rådhuspladsen 77	Adm. Plan & ark	4.750	5.591.618	3.698.502	125	38,00
Gammelt oftgade 17***	Parkering København	4.021	4.526.000	4.526.000	85	47,31
Enghavevej	1. Bygningsinspektorat	341	182.480	111.507	18	18,94
	2. Bygningsinspektorat	430	320.473	334.632	16	26,84
Kalvebod Brygge	Miljøkontrollen	3.720	6.022.163	6.022.163	175	21,26
Rådhuset *	Kvarterløft**	200	392.287	240.000	10	20,00
Rådhuset *	Sekretariatet**	240	470.745	288.000	12	20,00
I alt		33.121	28.676.676	23.900.160	948	34,94

Lejen er så vidt muligt angivet inkl. driftsomkostninger men ekskl. forbrug.

* idet det er vanskeligt at opgøre arealforbruget på Rådhuset, er der som nøgletal regnet med, at hver medarbejder har anvendt 20 kvm, hvis de er lokaliseret på Rådhuset.

** der er kun nævnt den del af Kvarterløft og Sekretariatet, der skal fraflytte Rådhuset

*** Foruden den 85 administrative medarbejdere, er der 130 p-assistenten, som skal have omklædnings- og kantinefaciliteter mv.

****Bemærk at der kan være en vis usikkerhed i lejens størrelse, idet arealforbruget er svært at opgøre.

Teknik- og Miljøforvaltningens fremtidige placering

Amager Boulevard 6 (AB6)

Byggeperioden forventes at være ca. 18 måneder. Der er i resten af analysen af TMF's lokalesituation regnet med, at TMF flytter ind i AB6 medio 2008. Hvis denne indflytningsdato fremrykkes, må der regnes med yderligere udgift til dobbeltleje for de fremmede lejemål.

Såfremt Københavns Kommune lejer bygningen, kan hele TMF samles i ejendommen, som vil få 20.800 m². TMF består af 948 medarbejdere, og de vil i gennemsnit få 22 m²/medarbejder. Det er et lavt areal pr. medarbejder i forhold til mange andre steder i kommunen, men fordi bygningen indrettes med åbne kontorer, er arealudnyttelsen bedre, og derudover kan der være en forventning om, at TMF kan optimere medarbejderressourcerne ved at flytte alle enheder sammen, og derfor kan rationalisere, hvilket vil give et lavere medarbejderantal, og dermed et større areal pr. medarbejder. Foruden de 20.800 m² er der dobbelt kælder, hvorfor der er mulighed for at etablere omklædningsfaciliteter til



MASTERPLAN

KØBENHAVNS KOMMUNE

Parkering Københavns udførende personale dernede, således at det ikke optager plads andre steder i huset. Det vurderes derfor at være realistisk, at hele TMF kan samles i ejendommen på Amager Boulevard.

Hvis TMF placeres i AB 6, giver det følgende areal pr. medarbejder:		
Areal i AB6 (m ²)	Antal medarbejdere	Areal/ medarb. (m ²)
20.800	948	22

Der er en række økonomiske overvejelser forbundet med leje af Amager Boulevard 6:

Der er udgifter til deponering og depositum, som beløber sig til ca. 835.217.386 kr. Fra dette beløb kan modregnes depositum og deponering fra de nuværende fremmede lejemål, som TMF har, således at beløbet bliver 607.594.648 kr. Jf. dog senere vedr. uopsigelighe på lejemålene i Gammeltoftsgade og på Kalvebod Brygge. Det bemærkes, at ved beregning af deponeringen er der anvendt forskellige procentsatser, som er fastsat af Økonomiforvaltningen, 9. kt.

Deponeringskrav - inkl. depositum	(kr.)
Deponeringskrav for Amager Boulevard 6	835.217.386
Modregning for fraflyttede lejemål	227.622.738
Nettodeponeringskrav	607.594.648

Den årlige leje for Amager Boulevard vil være ca. 35,7 mio. kr. Hertil kommer drift og forbrug, der er anslået til 500 kr./m²/år. Idet lejen i denne analyse alene angives med drift men ikke med forbrug, er driften anslået til 300 kr./m²/år. Den årlige leje inkl. drift for Amager Boulevard vil herefter være 43.734.200 kr. plus moms. Det giver en årlig merudgift til husleje for TMF på ca. 15,2 mio. kr. i forhold til den leje, der betales i de nuværende lokaler efter den nye standardleje.

Forskel i husleje for TMF	(kr.)
Nuværende standardleje inkl. drift	28.676.676
Leje AB6 inkl. drift ekskl. moms	43.834.200
Mereleje for TMF	15.157.524

Rådhuspladsen 77 og Njalsgården frigives til salg. Salg af Njalsgården og Rådhuspladsen skønnes at kunne indbringe ca. 269 mio. kr. Der er lavet en foreløbig groft estimeret vurdering af Njalsgården. En egentlig mæglervurdering er under udarbejdelse. Det bemærkes, at når ejendommen sælges, vil Københavns Ejendomme miste en huslejeindtægt, der fremgår af enhedens budgetkrav. Derfor skal Københavns Ejendomme tab modregnes i salgsindtægten.

Ejendomme der sælges	Salgsvurdering (kr.)
Njalsgade*	170.000.000
Rådhuspladsen 77	99.000.000
I alt	269.000.000

*Der er ikke foretaget en markedsvurdering af Njalsgården.

Salgsvurderingen er beregnet ud fra standardlejen med et

**MASTERPLAN****KØBENHAVNS KOMMUNE**

afkast på 6%

Hvis Parkering København flytter ind i Amager Boulevard 1. juli 2008, skal der betales leje for lokalerne i de 18 måneder, hvor de ikke anvendes. Lejen i den periode beløber sig til ca. 6,8 mio. kr. Der er ikke afståelsesret på lejemålet, men lejemålet kan fremlejes til anden kommunal anvendelse. Miljøkontrollen kan først opsige deres lokaler med virkning 1. april 2010. De skal derfor betale husleje for juli 2008 til og med marts 2010, hvilket beløber sig til ca. 10,5 mio. kr. Den samlede udgift til dobbeltleje for de to lejemål vil være næsten 17,4 mio. kr. Der kan dog indledes forhandlinger med udlejerne af ejendommen, hvorfor det er muligt, at dobbeltlejen bliver mindre. Derudover vil uopsigeligheden på lejemålene gøre det vanskeligt at gøre brug af reglerne om modregning ved deponering, idet de deponerede beløb fra de uværende lejemål først kan frigives, når lejekontrakterne er opsagt, og pga. uopsigeligheden vil dette først være efter at lejekontrakten om Amager Boulevard 6 evt. er indgået.

Dobbeltleje for Kalvebod Brygge og Gammeltoftsgade			
Adresse	Antal måneder	Leje pr. md. (kr.)	Leje i alt (kr.)
Kalvebod Brygge	21	501.846,92	10.538.785,32
Gammeltoftsgade	18	377.166,67	6.789.000,00
Samlet merudgift			17.327.785,32

TMF's ekstraudgift til lokaler vil være ca. 15,2 mio. kr. årligt. Derudover skal der skaffes over 600 mio. kr. til deponering. Hvis der modregnes eventuelle indtægter fra salg af Njalsgade og Rådhuspladsen 77, skal der findes ca. 355 mio. kr. Herfra stammer de ca. 17 mio. kr. for dobbeltleje, som følge af uopsigeligheden på lejemålene i Gammeltoftsgade og Kalvebod Brygge.



MASTERPLAN

KØBENHAVNS KOMMUNE

Leje af Amager Boulevard 6 (2005-priser) - standardleje for kommunale ejendomme		
Beskrivelse	Løbende, drift (kr.)	Engangs, anlæg (kr.)
Deponering iht. IM regler*		(835.217.386,36)
<i>Modregning i dep, iht. IM regler Samt "sparet" leje og drift</i>		
Kalvebod Brygge 45	6.022.163,04	131.315.069,09
Gammelt oftegade	4.526.000,00	90.520.000,00
Frederiksborgvej 13	334.632,00	5.577.200,00
H.C. Andersens Boulevard 25, 2.	338.033,00	
Njalsgade 13-15	4.882.173,00	
Ottiliavej 1	5.950.703,86	
Rådhuspladsen 77	5.591.618,00	
Enghavevej 170	182.480,43	
Rådhuset	392.287,11	
Rådhuset	470.744,53	
<i>Dobbeltleje:</i>		
Kalvebod Brygge 45 (21 mdr.)		(10.538.785,32)
Gammelt oftegade (18 mdr.)		(6.789.000,00)
Årlig leje af Amager Boulevard 6, ex. Moms	(35.766.000,00)	
Driftsudgifter Amager Boulevard 6, ex. Moms	(8.068.200,00)	
I alt	(15.143.365,03)	(625.132.902,59)
Mulig finansiering		
Salg Rådhuspladsen 77		99.000.000,00
Salg af Njalsgade**		170.000.000,00
I alt		269.000.000,00
Manglende kassemessig dækning ved leje	(15.143.365,03)	(356.132.902,59)

*Afkastet på deponeringen er ikke medtaget. Dette er ca. 21 mio. kr. pr. år.

**Der er ikke foretaget en markedsvurdering af Njalsgården.

Salgsvurderingen er beregnet ud fra standardlejen med et afkast på 6%

Derudover skal der afholdes flytteudgifter til flytning af alle 948 medarbejdere.

Idet ejendommen i Njalsgade holdes tilbage til TMF, fordi den fremtidige lokalisering ikke er afklaret, skal tomgangslejen dækkes af masterplanens økonomi.



MASTERPLAN

KØBENHAVNS KOMMUNE

Udgifter til tomgangsleje fordi lokaler holdes tilbage				
Adresse	Periode	Antal mdr.	Ny standardleje pr. md. (kr.)	Tomgang i alt efter ny standardleje (kr.)
Njalsgade (RIA)	31.12.05-31.07.06	7	152.701	1.068.910
Njalsgade (Skatteanken.)	31.12.05-31.07.06	7	43.076	301.532

Rådhuspladsen 77 og Njalsgade frigøres til salg, hvilket skønnes at indbringe ca. 99 mio. kr. og 170 mio. kr.

Njalsgade

En anden mulighed er på sigt at samle TMF delvist i Njalsgade i en ejendom kaldet Njalsgården, hvor der er 20.945 m² inkl. kælderareal. Den nuværende situation i Njalsgården er følgende:

Den nuværende situation i Njalsgården					
Lejer	Areal (m ²)	Heraf kælder (m ²)	Til kontor (m ²)	Årlig ny standardleje** (kr.)	Gammel intern betalingsordning (kr.)
KFF-Ejendomsdrift	117		117	57.819	-
Kantine	556		556	274.764	-
FAF - lokalcenter	3.668	1010	2.658	1.812.649	1.194.437
Fakta	923	49	874	456.127	996.716
Bibliotek	1.275	749	526	630.078	-
BTF - Vej & Park (byg. 13)	6.341	513	5.828	3.133.590	3.919.649
RIA	3.708	216	3.492	1.832.416	1.501.578
ØKF - Skatteankenævnet	1.046		1.046	516.911	403.204
BTF - Vej & Park (byg 15)	3.311		3.311	1.636.227	*
I alt	20.945	2.537	18.408	10.350.582	8.015.584

*Lejen for BTF ovenfor gælder for begge lejemaal

**Pga. fordelingen af kælderarealer, er der alene tale om en estimeret vejledende standardleje.

Der er således reelt 18.408 m² i Njalsgården når kælderen er fratrukket, og den samlede leje for bygningen er efter den nye standardleje ca. 10,3 mio. kr. og efter den gamle interne betalingsordning ca. 8 mio. kr. Der har ikke været betalt leje for alle lokalerne efter den gamle interne betalingsordning, hvorfor lejen i det følgende vil blive fastsat til 411 kr./m² for disse lokaler.



MASTERPLAN

KØBENHAVNS KOMMUNE

Arkitektfirmaet Claus Bjarrum A/S har for Bygge- og Teknikforvaltningen gennemgået ejendommen med henblik på at vurdere, hvad udgiften til ombygning af ejendommen vil være. Ombygningsudgiften afhænger af, hvad arealnormen pr. medarbejder er. Hvis arealnormen er på 25 m² pr. medarbejder, er der brug for en større ombygning af ejendommen, hvilket skønnes at omfatte ca. 8.500 m² af 1.500 kr. og 8.500 m² af 8.000 kr.

Ombygningsudgifter for 17.500 kvm. kontor i Njalsgården	
kr./ m ²	Ombygningsudgift (kr.)
1.500/ 8.000	80.750.000

Ombygningen skønnes samlet at koste ca. 80,7 mio. kr. Disse udgifter skal således tages med i overvejelserne af, om TMF hensigtsmæssigt kan placeres i Njalsgården, jf. gennemgangen af scenarierne nedenfor.

Såfremt TMF skal placeres i Njalsgården, skal det ske over to etaper.

Njalsgade - Etape 1 (medio 2006)

Bygge- og Teknikforvaltningen har i dag lejet sig ind i en række af lokalerne i Njalsgade, og de vil derfor ikke skulle flytte. Disse lokaler anvendes af Vej & Park, der således allerede er i ejendommen. Derudover har RIA og Skatteankenævnet haft lokaler i Njalsgade, og de lokaler står pr. 1. januar 2006 tomme, fordi RIA er nedlagt og Skatteankenævnet er overført til Staten.

Følgende lokaler er ledige til overtagelse pr. 1. januar 2006					
Adresse	Areal (m ²)	Heraf kælder (m ²)	Bruttoareal (m ²)	Årlig ny standardleje (kr.)	Gammel intern betalingsordning (kr.)
ØKF - Skatteankenævnet	1.046		1.046	516.911	403.204
RIA	3.708	216	3.492	1.832.416	1.501.578
I alt	4.754		4.538	2.349.328	1.904.782

Det betyder, at Plan & Arkitektur kan fraflytte Rådhuspladsen 77 og overtage RIAs kontorer, mens IT-kontoret kan fraflytte H.C. Andersens Boulevard 25, 2. sal og Kvarterløft og dele af Sekretariatet kan fraflytte Rådhuset og overtage Skatteankenævnets lokaler.

Lokalisering af Plan & Arkitektur i Njalsgade (RIA's tidligere lokaler)						
Adresse	Anvendelse	Areal u. kælder (m ²)	Årlig ny standardleje (kr.)	Gammel intern betalingsordning (kr.)	Antal medarb.	Areal pr. medarb. (m ²)
Njalsgade	Plan & Arkitektur	3.492	1.832.416	1.501.578	125	28

Plan & Arkitektur vil ved indflytning i RIA's tidligere lokaler få et areal på 28 m²/medarbejder, hvilket vurderes at være tilstrækkeligt. Flytningen vil give en huslejesbesparelse på over ca. 3,7 mio. kr./år efter den nye standardleje og en besparelse på ca. 2,2 mio. kr./år efter den gamle interne betalingsordning. Derudover bliver Rådhuspladsen 77 frigivet til salg, hvilket er vurderet til at indbringe ca. 99 mio. kr. Det bemærkes, at når ejendommen sælges, vil Københavns Ejendomme miste



MASTERPLAN

KØBENHAVNS KOMMUNE

en huslejeindtægt, der fremgår af enhedens budgetkrav. Derfor skal Københavns Ejendomes tab modregnes i salgsindtægten.

Huslejebesparelsen ved flytning af Plan & Arkitektur vil være			
Adresse	Areal (m ²)	Årlig ny standardleje (kr.)	Gammel intern betalingsordning (kr.)
Rådhuspladsen 77	4.750	5.591.618	3.698.502
Njalsgade	3.515	1.832.416	1.501.578
Besparelse		3.759.202	2.196.924

Hvis IT-kontoret, Kvarterløft og dele af Sekretariatet flyttes til Skatteankenævnets tidligere lokaler, vil der være et areal på 35 m²/medarbejder, hvilket er tilstrækkeligt. Der opnås en årlig besparelse på ca. 680.000 kr. efter den nye standardleje, og en besparelse på ca. 290.000 kr. efter den gamle interne betalingsordning.

Lokalisering af IT-kontoret, Kvarterløft og dele af Sekretariatet i Njalsgade (Skatteankenævnets tidligere lokaler)						
Adresse	Anvendelse	Areal u. kælder (m ²)	Årlig ny standardleje (kr.)	Gammel intern betalingsordning (kr.)	Antal medarb.	Areal pr. medarb. (m ²)
Njalsgade	IT, Kvarterløft og Sekretariat	1046	516.911	403.204	30	35

Huslejebesparelsen ved flytning af IT-kontoret, Kvarterløft og dele af Sekretariatet vil være			
Adresse	Areal (m ²)	Årlig ny standardleje (kr.)	Gammel intern betalingsordning (kr.)
Rådhuset og HCA 25	735	1.201.065	694.105
Njalsgade	1.046	516.911	403.204
Besparelse		684.153	290.901

Den samlede besparelse ved at flytte de fire kontorer til Njalsgade er årligt ca. 4,4 mio. kr. efter den nye standardleje og ca. 2,5 mio. kr. efter den gamle interne betalingsordning.

Huslejebesparelsen ved flytningen i etape 1 vil være:			
	Areal (m ²)	Årlig ny standardleje (kr.)	Gammel intern betalingsordning (kr.)
Fraflyttede lejemaal	5.485	6.792.683	4.392.607



MASTERPLAN

KØBENHAVNS KOMMUNE

Njalsgården	4.754	2.349.328	1.904.782
Besparelse i alt		4.443.355	2.487.825

Der må forventes udgifter til ombygning af lokalerne i Njalsgården. Hvis lokalerne skal ombygges inden TMF flytter ind, skal der desuden påregnes dobbelt husleje i en periode. Derudover vil der være engangsudgifter til flytning af 159 medarbejdere.

Njalsgade – Etape 2

Efter 1. etape vil Vej & Park, IT-kontoret, dele af sekretariatet, Kvarterløft og Plan & Arkitektur være samlet i Njalsgade. Der er dog fortsat tre enheder, der ikke er relateret til TMF, der har lokaler i Njalsgården. Det er Fakta, et lokalcenter og et bibliotek.

Fakta er den eneste eksterne lejer. Der er ikke uopsigelighed i deres kontrakt, så det vil være muligt at opgive lejemålet, hvis der kan findes egnede lokaler til Fakta i nærheden. Det må forventes at være meget svært og forbundet med mange omkostninger at få Fakta til at flytte. Det anbefales derfor, at de ikke flyttes, idet der er tale om et mindre lejemål, der alene vil kunne huse ca. 30 medarbejdere efter en kraftig ombygning.

Lokalcentret fraflyttes i forbindelse med den nye distriktsinddeling, eftersom der pt. er to lokalcentre på Vest Amager. Det sker formentlig i foråret 2006, hvorefter der vil være et ledigt kontorareal på 2.658 m² samt et ledigt kælderareal. Biblioteket har et kontorareal på 526 m² plus en ikke ubetydelig kælder.

Biblioteket har ikke umiddelbart planer om at flytte, men det kan ikke afvises, at der kan findes andre lokaler, eller at to biblioteker kan slås sammen.

Nedenstående skema viser, at der ud fra nøgletalsbetragtning kan være ca. 106 til 127 medarbejdere i lokalcentrets og bibliotekets lokaler.

Njalsgården - placering af medarbejdere		30 m ² / medarbejder	25 m ² / medarbejder
FAF - lokalcenter	2.658	89	106
Bibliotek	526	18	21
I alt	3.184	106	127

Miljøkontrollen kan lokaliseres i lokalcentrets og bibliotekets lokaler. Miljøkontrollen kan opsiges deres lejemål hos en privat udlejer til fraflytning 1. april 2010 og derefter rykke ind i lokalcentrets og bibliotekets lokaler. Det giver kun 18 m²/medarbejder., når kælder og kantine ikke medregnes. Det vil dog i gennemsnit for TMFs medarbejdere i Njalsgården give 23 m²/medarbejder, hvilket næsten er inden for den arealnorm, som er angivet, når lokalerne ombygges.

Miljøkontrollen i Njalsgade



MASTERPLAN

KØBENHAVNS KOMMUNE

Adresse	Anvendelse	Areal (m ²)	Årlig ny standardleje (kr.)	Gammel intern betalingsordning (kr.)	Antal medarb.	Areal pr. medarb. (m ²)
Njalsgade	Miljøkontrollen	3.184	2.442.728	1.308.624	175	18

Huslejesparelsen ved flytningen af Miljøkontrollen vil være:			
Adresse	Areal	Årlig ny standardleje	Gammel intern betalingsordning
Kalvebod Brygge	3.720	6.022.163	6.022.163
Njalsgade	3.184	2.442.728	1.308.624
Besparelse		3.579.435	4.713.539

Besparelsen ved at flytte Miljøkontrollen vil være ca. 3,6 mio. kr. efter den nye standardleje og 4,7 mio. kr. efter den gamle interne betalingsordning.

Fakta bevarer deres lejemål i ejendommen, og der må findes nye lokaler til biblioteket. Det må forventes, at TMF skal afholde udgifterne til flytning af biblioteket.

Med dette scenarie bliver følgende enheder fra TMF ikke samlet i Njalsgården:

- § Parkering København, Gammeltoftgade 17, 85 medarbejdere
- § 1. Bygningsinspektorat, Enghavevej, 18 medarbejdere
- § 2. Bygningsinspektorat, Frederiksborgvej, 16 medarbejdere
- § Byggesagsafdelingen, Ottiliavej 1, 215 medarbejdere

Njalsgade –opsummering

Såfremt TMF placeres i Njalsgården, vil den samlede lejeøkonomi se således ud:

TMF's lokalesituation efter etape 1 og 2 vil herefter være følgende:						
Adresse	Anvendelse	Areal - evt. med kælder	Årlig ny standardleje	Gammel intern betalingsordning	Antal medarb.	Areal pr. medarb.
Njalsgade 13-15	Administration	9.651	4.882.173	3.919.649	284	34
Ottiliavej 1	Byggesagsafdeling	9.473	5.950.704	4.593.602	215	44
Gammeltoftsgade	Parkering København	3.720	4.526.000	4.526.000	85	44
Enghavevej	1. Bygningsinspektorat	341	111.507	111.507	18	19
Frederiksborgvej	2. Bygningsinspektorat	430	334.632	334.632	16	27
Njalsgade 13-15	Miljøkontrollen	3.184	2.442.728	1.308.624	175	18
Njalsgade 13-15	Plan og Arkitektur	3.492	1.832.416	1.501.578	125	28
Njalsgade 13-15	IT, Kvarterløft og sekretariat	1.046	516.911	403.204	30	35
I alt		31.337	20.597.071	16.698.796	948	33



MASTERPLAN

KØBENHAVNS KOMMUNE

TMF vil have en årlig huslejeudgift på ca. 20,6 mio. kr. efter den nye standardleje og ca. 16,7 mio. kr. efter den gamle interne betalingsordning. Dertil komme leje af kantinen i Njalsgården, hvilket udgør ca. 275.000 kr. årligt efter den nye standardleje og 228.000 kr. efter den gamle interne betalingsordning.

Huslejebesparelsen ved den samlede flytning vil være:		
	Årlig ny standardleje (kr.)	Gammel intern betalingsordning (kr.)
Fraflyttede lejemål	12.814.846	10.414.770
Leje Njalsgården	4.792.055	3.213.406
Leje Kantine	274.764	228.516
Besparelse i alt	7.748.027	6.972.848

Der vil være opsagt en række lejemål til en årlig leje af ca. 12,8 mio. kr./år efter den nye standardleje ca. 10,4 mio. kr./år efter den gamle interne betalingsordning. Samtidig er der indgået nye lejemål i Njalsgården til ca. 4,8 mio. kr./år efter den nye standardleje og ca. 3,2 mio. kr. efter den gamle interne betalingsordning. Dertil komme leje af kantinen i Njalsgården. TMF kan således opnå en besparelse på ca. 7,8 mio. kr./år efter den nye betalingsordning, og ca. 7 mio. kr. efter den gamle interne betalingsordning.

Herefter vil følgende enheder, der ikke tilhører TMF have lokaler i Njalsgården:

§ Fakta, 922 m²

mens følgende TMF-enheder mangler lokaler i Njalsgården:

§ Byggesagsafdelingen, Ottiliavej 1, 215 medarbejdere. Dette har den ulempe, at der ikke bliver plads til Stadsarkivet på Ottiliavej, hvorfor arkivet ikke fraflytter Artillerivej, som dermed ikke bliver frigjort til salg.

§ Parkering København, Gammeltoftsgade, 85 medarbejdere

§ 1. Bygningsinspektorat, Enghavevej, 18 medarbejdere

§ 2. Bygningsinspektorat, Frederiksborgvej, 16 medarbejdere

Der vil ikke være plads til de fire enheder i Njalsgården.

Der vil være udgifter til ombygning på ca. 80 mio. kr.

Der må forventes udgifter til dobbelt husleje i den periode, hvor ombygningen finder sted.

Derudover skal tomgangslejen for RIA's og Skatteankenævnets tidligere lokaler i Njalsgården medregnes i masterplanens økonomi, idet Københavns Ejendomme holder lejemålene tilbage, og således ikke kan udleje arealerne. Disse udgifter udgør følgende:



MASTERPLAN

KØBENHAVNS KOMMUNE

Udgifter til tomgangsleje fordi lokaler holdes tilbage						
Adresse	Periode	Antal mdr.	Ny standardleje pr. md. (kr.)	Gammel intern betalingsordning pr. md. (kr.)	Tomgang i alt efter ny standardleje (kr.)	Tomgang i alt efter gammel betalingsordning (kr.)
Njalsgade (RIA)	31.12.05-31.07.06	7	152.701	125.132	1.068.910	875.921
Njalsgade (Skatteanken.)	31.12.05-31.07.06	7	43.076	33.600	301.532	235.202

Der er engangsudgifter til flytning af 274 medarbejdere.

Rådhuspladsen frigøres til salg, hvilket kan indbringe omkring 99 mio. kr.



Børne- og Ungeforvaltningen og Kultur- og Fritidsforvaltningen

Børne- og Ungeforvaltningen (BUF) er i øjeblikket primært lokaliseret på Islands Brygge. Kultur- og Fritidsforvaltningen (KFF) er lokaliseret på mange adresser, eksempelvis på Flæsketorvet og i Hans Nansens Gård.

Fordelingen af arealer til BUF og KFF er i dette afsnit sket efter samme principper som de øvrige afsnit, således at arealet er fordelt efter antallet af medarbejdere.

Børne- og Ungeforvaltningen og Kultur- og Fritidsforvaltningens nuværende placering

BUF's nuværende lokalesituation					
Adresse	Anvendelse	Areal - evt. med kælder (m ²)	Årlig leje efter gammel intern betalingsordning (kr.)	Antal medarb.	Areal pr. medarb. (m ²)
Islands Brygge 37	Centraladministration	9.070	4.267.799	225	35
Islands Brygge 37	PPR (Pædagogisk Psykologisk Rådgivning)	Indeholdt i ovenstående		35	
Artillerivej 126	Skoletjenesten	300	311.817	10	30
Artillerivej 126	Center for informatik*	2.840	Indeholdt i ovenstående	58	49
Artillerivej 126	Center for undervisningsmidler (CU)**	3.200	Indeholdt i ovenstående		
I alt		15.410	4.579.616	328	

* Undervisningslokaler mv.

** Overgår fra 2007 til andet regi

BUF har i forbindelse med udarbejdelsen af masterplanen anført følgende:

Pædagogisk Psykologisk Rådgivning (PPR) kan, fordi den primære arbejdsopgave er at føre fortrolige samtaler, visitation mm., under ingen omstændigheder sidde i åbne kontormiljøer.

Center for Informatik (CFI) er knudepunkt for al elektronisk kommunikation i BUF, og har ansvaret for udvikling og drift af BUF's digitalisering af arbejdsgange mv. i forvaltningen, samt ansvar for integration af IT og medier i forbindelse med undervisning. CFI's lokaler er specifikt indrettet til IT-aktiviteter, IT-support, Hot Line mv., herunder også pædagogiske serviceydelser og kursusaktivitet.



MASTERPLAN

KØBENHAVNS KOMMUNE

BUF angiver, at der vil være betydelige udgifter forbundet med at flytte CFI. Udover arbejdspladser til medarbejderne, anslår BUF, at CFI har brug for 1.000 m², der skal indeholde 6 undervisningslokaler, 1 værksted, 2 varelagre, 1 serverrum, 3 lokaler til klargøring, test og installation, 1 værksted til reparation samt diverse arkiver og depoter.

Center for Undervisningsmidler (CU) overgår fra 2007 til andet regi. Det er muligt, at der i forbindelse hermed findes andre lokaler, men er dette ikke tilfældet, må det påregnes, at Københavns Kommune har en forpligtigelse til – mod husleje - at huse centret. CU behøver ikke at blive placeret sammen med den øvrige del af BUF.

Voksen Pædagogisk Center (VPC) er pr. 1. januar overgået til KFF, og vil derfor i det følgende blive behandlet som en del af KFF, og dermed ikke som en del af BUF.



MASTERPLAN

KØBENHAVNS KOMMUNE

KFF's nuværende lokalesituation					
Adresse	Anvendelse	Areal - evt. med kælder (m ²)	Årlig leje efter gammel intern betalingsordning (kr.)	Antal medarb.	Areal pr. medarb. (m ²)
Rådhuset	Ejendomsadministration	382	458.400	17	22
Vester Voldgade 82	Ejendomsvedligeholdelse	392	470.400	16	25
H. C. Andersens Boulevard 25, 3. sal	Københavns Ejendomme	295	265.500	10	30
Tilført fra andre forvaltninger - indgår i de øvrige beregninger	Københavns Ejendomme	-	-	54	-
Ottiliavej 1-3	Rengøringservice adm.	417	339.093	8	52
Flæsketorvet 68	Kunst & Kultur, Fritid & Ildræt, Økonomi & IT. Personale & Organisation	4.371	1.754.213	127	34
Islands Brygge 37*	Biblioteksadministration	2.376	1.079.920	49	48
PH Lings Allé 2	KI - administration	1.324	0	15	88
Rådhuset	Ejendomsservice	208	249.600	7	30
Hans Nansens Gård	Folkeregistret	2986	1.843.203	65	46
Delvist HNG, delvist Ørnevej – Her er indsat Told & Skat husleje på Ørnevej	Restskatteforvaltningen	1.642	3.357.835	100	16
Hans Nansens Gård	Telefoncentralen	190	100.848	6	32
Rådhuset – ca. tal ekskl. fællesarealer	Internt tryk	170	204.000	3	57
Hans Nansens Gård	Vagtfunktionen	-	-	-	-
Huslejenævn	Lars Lejs Stræde 2	640	357.760	17	38
Taxanævnet	Tomsgårdsvej	367	228.260	5	73
Projektrådgivning	Halmtorvet medborgerhus	45	57.300	5	9
Ungdomsinfo	Rådhusstræde 13	-	221.088	5	-
Voksen Pædagogisk Center	Artillerivej	-	Anvender BUF's lokaler	-	-
I alt		15.805	10.987.420	509	31

* Biblioteksadministrationens produktionsenhed udgør 28 personer af de 49 medarbejdere. Disse kan ikke hensigtsmæssigt placeres i HNG, hvorfor der skal findes andre lokaler til dem

De frigivne kommunale lejemål kan disponeres til anden kommunale anvendelse, til udlejning til 3. mand eller de kan sælges. Det skal bemærkes, at der i Københavns Ejendomes indtægtskrav skal korrigeres for eventuelt frasalg af kommunale lejemål, eftersom de i dag indgår som et indtægtskrav.



Børne- og Ungeforvaltningen og Kultur- og Fritidsforvaltningens fremtidige placering

Hans Nansens Gård (HNG) er en stor ejendom på hjørnet af Gyldenløvesgade og Dahlerupsgade, hvor BUF og KFF kan samles. Den nuværende situation i ejendommen er, at store dele af ejendommen er tom, fordi Skatteforvaltningen er delvist fraflyttet. Derudover er der en række mindre butikslejemål.

Hvis der ses på de lokaler, som det er relevant at overtage for BUF og KFF (fratrasket herfra er butikslejemålene i stueetagen), er der et brugbart areal på 19.801 m² eksklusiv kælder. Ved et nøgletal på 30 m² bruttoetageareal pr. medarbejder inkl. fællesarealer er der plads til 660 personer. For at udvide bygningens kapacitet kan der foretages ombygninger, så arealudnyttelsen optimeres til ca. 25 m² bruttoetageareal inkl. fællesarealer pr. medarbejder. Der vil herefter være plads til 792 personer i bygningen. Derudover kan 7. sal, der rummer et areal på 1.077 m² inddrages, hvilket giver plads til yderligere 35 medarbejdere. Det samlede bruttoetageareal inkl. 7. sal er herefter 20.878 m².

Placering af medarbejdere			
	Bruttoetageareal (m ²)	30 m ² / med.	25 m ² / med
Hans Nansens Gård	19.801	660	792

Hvis samtlige BUF og KFF's 837 medarbejdere lokaliseres i bygningen, vil de have et areal på 24,9 m². Derfra skal trækkes 28 personer fra KFF, Biblioteksadministrationen, Produktionsenheden, idet denne ikke med fordel kan placeres i HNG pga. tilkørselsforhold for større lastbiler mv. Der skal således findes andre lokaler - skønnet til 1.000 m² - uden for HNG til Biblioteksadministrationens produktionsenhed.

Det er ikke sikkert, at VPC kan være i HNG, idet institutionen har brug for ca. 500 m² undervisningslokaler, samt plads til bespisning af ca. 80 kursister. Idet der søges at finde en løsning, hvor VPC kan flytte med, er der i det følgende regnet med, at institutionen flytter med.

Det reelle antal medarbejdere, der skal flyttes til HNG, er herefter 809 personer, hvilket giver et areal på 25,8 m² pr. medarbejder.

BUF og KFF i Hans Nansens Gård					
Adresse	Anvendelse	Areal - u. kælder inkl. 7. sal (m ²)	Årlig leje efter gammel intern betalingsordning (kr.)	Antal medarb.	Areal pr. medarb. (m ²)
Hans Nansens gård	BUF og KFF	20.878	12.392.752	809	25,8

Advice Group har for Københavns Ejendomme foretaget analyser af, hvor mange medarbejdere bygningen kan rumme, og er kommet frem til, at ca. 800 personer er realistisk, hvis der foretages betydelige ombygninger. Derudover beskrives et udvidelsespotentiale ved en større ombygning af loftet. Dette vil forøge kapaciteten med ca. 35 personer.



MASTERPLAN

KØBENHAVNS KOMMUNE

Advice Group har beregnet, at ombygningen af stuen til 6. sal vil koste ca. 130 mio. kr. plus moms. Der er tale om en gennemgribende ombygning, hvor hele ejendommen renoveres indvendigt, og der etableres store åbne rum mv. Denne ombygning er omkostningsfuld, men vil også efterlade et moderne kontorhus, der har alle ønskelige faciliteter. Derudover har Københavns Ejendomme selv regnet på en ombygning af 7. sal, samt inddragelse af kælder til omklædningsfaciliteter mv. og ombygning cykelskure i gården til værkstedsfaciliteter. Den samlede ombygning er skønnet til 155.373.200 kr.

Ombygningsudgifter beregnet af Advice Group og Københavns Ejendomme		
	Beskrivelse af ombygning	Ca. pris i kr.
Hele bygningen	Samlede byggeomkostninger ekskl. moms, inkl. rådgivning osv.	129.993.200
Værkstedsfaciliteter i gården		5.000.000
Blandt andet omklædning i kælder		5.000.000
Ombygning af 7. sal		15.380.000
I alt		155.373.200

Ud af KFF's medarbejdere er 71 allerede lokaliseret i HNG. Dette er medarbejderne fra restskatten, som i forvejen boede i ejendommen. Derudover er medarbejderne fra Københavns Ejendomme rykket ind i ejendommen pr. 1. januar 2006, men disse er ikke inkluderet i de 71 medarbejdere, idet masterplanen viser situationen før 31. december 2005. I alt skal 750 medarbejdere fra BUF og KFF derfor flytte til ejendommen.

Antal medarbejdere fra BUF og KFF der flytter til HNG (eller er der i forvejen)				
	Areal (m ²)	Årlig leje efter gammel intern betalingsordning (kr.)	Antal medarb.	Medarb. der skal flytte
BUF	12.210	4.579.616	328	
KFF	16.323	8.417.949	422	
KFF i HNG i forvejen	2.986	1.944.051	71	
I alt	28.533	12.997.565	821	750



MASTERPLAN

KØBENHAVNS KOMMUNE

Hvis det tilgængelige areal i HNG fordeles ligeligt mellem de to forvaltninger, vil BUF få ca. 8.341 m² og KFF vil få ca. 12.538 m².

Areal til hhv. BUF og KFF					
	Antal medarbejdere	Areal pr. medarb. (m ²)	Areal i alt (m ²)	Leje pr. kvm. efter gammel intern betalingsordning (kr.)	Årlig leje i alt efter gammel intern betalingsordning (kr.)
BUF	328	25	8.341	594	4.951.063
KFF	493	25	12.537	594	7.441.689

Ved at fraflytte Islands Brygge og Artillerivej, vil BUF få en merudgift på 371.447 kr. årligt. Derudover vil der komme udgifter til nye lokaler til Center for Undervisningsmidler frem til de overgår til staten pr. 1.1.2007. Den højere husleje skyldes primært den meget lave leje på Artillerivej. Derudover frigives Islands Brygge til salg. Islands Brygge er vurderet til 180 mio. kr. Det bemærkes, at når ejendommen sælges, vil Københavns Ejendomme miste en huslejeindtægt, der fremgår af enhedens budgetkrav. Derfor skal Københavns Ejendomme's tab modregnes i salgsindtægten.

BUF besparelse		
Adresse	Areal (m ²)	Årlig leje efter gammel intern betalingsordning (kr.)
FØR (Islands Brygge mv.)	15.410	4.579.616
EFTER (HNG)	8.341	4.951.063
Besparelse	7.069	-371.447,09

KFF vil opleve en besparelse på 3.545.731 kr. ved flytning af hele forvaltningen til HNG. Derfra skal trækkes udgifter til lokaler for Biblioteksadministrationen, Produktionsenheden, anslået 1.000 m² á 500 kr. pr. år, i alt 500.000 kr. pr. år. Herefter vil besparelsen for KFF være 3.045.731 kr. Derudover er det muligt, at VPC ikke kan være i HNG, idet institutionen skal have plads til undervisningsfaciliteter. Hvis der skal findes andre lokaler, skønnes disse at udgøre ca. 800 m² til en leje af 500 kr. pr. år, i alt ca. 400.000 kr. pr. år. Herefter vil KFF's samlede besparelse være 2.645.731 kr.

KFF besparelse		
Adresse	Areal (m ²)	Årlig leje efter gammel intern betalingsordning (kr.)
FØR (diverse adresser)	21.605	10.987.420



MASTERPLAN

KØBENHAVNS KOMMUNE

EFTER (HNG)	12.537	7.441.689
Besparelse	9.068	3.545.731

Derudover vil være en række afledte effekter i form af, at der frigives kommunale ejendomme, der kan udlejes til anden side, bl.a. Flæsketorvet 68, der vil kunne udlejes til kreative hverv i overensstemmelse med udviklingsplanen for Den Hvide Kødby. Forskellen mellem den nuværende leje, og den nye markedsleje, vil være en reel indtægt.

TMF's lokalesituation efter etape 1 og 2 vil herefter være følgende:						
Adresse	Anvendelse	Areal - evt. med kælder	Årlig ny standardleje	Gammel intern betalingsordning	Antal medarb.	Areal pr. medarb.
Njalsgade 13-15	Administration	9.651	4.882.173	3.919.649	284	34
Ottiliavej 1	Byggesagsafdeling	9.473	5.950.704	4.593.602	215	44
Gammeltoftsgade	Parkering København	3.720	4.526.000	4.526.000	85	44
Enghavevej	1. Bygningsinspektorat	341	111.507	111.507	18	19
Frederiksborgvej	2. Bygningsinspektorat	430	334.632	334.632	16	27
Njalsgade 13-15	Miljøkontrollen	3.184	2.442.728	1.308.624	175	18
Njalsgade 13-15	Plan og Arkitektur	3.492	1.832.416	1.501.578	125	28
Njalsgade 13-15	IT, Kvarterløft og sekretariat	1.046	516.911	403.204	30	35
I alt		31.337	20.597.071	16.698.796	948	33

Der skal i den samlede økonomi for masterplanen indregnes udgifter til tomgang, fordi Københavns Ejendomme har tilbageholdt lejemål, som er i spil i masterplanen.

Der skal indregnes udgifter til tomgang for		
Adresse	2005 i alt (kr.)	2006 pr. md. Ledigt (kr.)
Ørnevej	0	279.820
Islands Brygge	1.745.202	39.267
Hans Nansens Gård	0	380.203

De samlede konsekvenser ved flytning af BUF og KFF vil være:

Islands Brygge frigives til salg, hvilket skønnes at indbringe ca. 180 mio. kr.

Der vil være ombygningsudgifter for ca. 155 mio. kr.

Der vil være udgifter til flytning af 750 medarbejdere.

Der skal findes et nyt lejemål til Biblioteksadministrationen, Produktionsenheden, hvor der også vil være lejeudgifter, og derudover må påregnes udgifter til flytning. Der er flere muligheder for lokalisering af produktionsenheden, afhængigt af, hvilke løsninger der vælges for de forskellige



MASTERPLAN

KØBENHAVNS KOMMUNE

forvaltninger i masterplanen. En mulighed er at flytte enheden til Njalsgården, hvis BTF ikke flyttes dertil.

Derudover skal der muligvis findes et andet lejemål til VPC.



Socialforvaltningen samt Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen

Datagrundlaget vedr. antallet af medarbejdere er opgivet af Familie- og Arbejdsmarkedsforvaltningen. Derudover har der været afholdt møde med direktøren for Socialforvaltningen, der i den forbindelse har redegjort for arealbehovet og medarbejderantallet, ligesom direktøren for Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen har angivet sine kommentarer.

Socialforvaltningen og Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningens nuværende placering

Store dele af Familie- og Arbejdsmarkedsforvaltningen var placeret i Bernstorffsgade. Derudover havde forvaltningen lokaler i Tietgensgade samt lokaler på Ottiliavej. Forvaltningen er blevet delt i tre forvaltninger d. 1. januar 2006, hvoraf Socialforvaltningen (SOF) og Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen (BIF) fortsat skal have lokaler i Bernstorffsgade.

FAF's nuværende lokalesituation					
Adresse	Anvendelse	Areal - evt. med kælder (m ²)	Årlig leje efter gammel intern betalingsordning (kr.)	Antal medarb.	Areal pr. medarb. (m ²)
Bernstorffsgade 17	Administration	9.753	3.234.649	300	32,51
Bernstorffsgade 21	Administration	3.841	1.862.828	130	29,55
Ottiliavej 1	Administration	1.102	1.000.457	28	39,36
Tietgensgade 31	Administration	190	189.050	6	31,67
Tietgensgade 31	Administration	278	276.610	11	25,27
I alt		15.164	6.563.594	475	31,92

Socialforvaltningen og Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningens fremtidige placering

Begge forvaltninger forventes at kunne have deres centraladministration samlet i FAF's nuværende lokaler, mens deres borgerrettede funktioner placeres andre steder.

Det er oplyst, at SOF forventes at blive 280 medarbejdere. Disse medarbejdere er i øjeblikket placeret i Bernstorffsgade og Tietgensgade. Derudover har SOF 28 medarbejdere, der pt. er placeret på Ottiliavej, i alt 308 medarbejdere. SOF har oplyst, at man på sigt eventuelt ønsker at placere flere medarbejdere på Ottiliavej. BIF forventes at blive i alt 130 medarbejdere.

Antal medarbejdere i BIF og SOF		
SOF	Bernstorffsgade/ Tietgensgade	280
SOF	Ottiliavej	28
BIF	Bernstorffsgade/ Tietgensgade	130
I alt		438



MASTERPLAN

KØBENHAVNS KOMMUNE

Der er ikke grundlag for at opsiges nogle af FAF's tidligere lejemål, idet SOF og BIF til sammen har behov for alle lokalerne. Lokalerne på Ottiliavej er indrettet til IT-afdelingen, og der er for nylig investeret et betydeligt beløb i specialindretning, kabling mv. Direktørerne for SOF og BIF har oplyst, at de er enige om fordelingen af lokalerne mellem de to forvaltninger, men at der vil være udgifter til ombygning i forbindelse med indretning af direktionslokaler og ekstra reception. Disse omkostninger vil være ca. 2-2,5 mio. kr.

Fremtidig lokalisering af SOF og BIF				
Adresse	Anvendelse	Areal	Heraf kælder	Årlig leje efter gammel intern betalingsordning (kr.)
Bernstorffsgade 17	Administration	9.753	1.777	3.234.649
Bernstorffsgade 21	Administration	3.841	608	1.862.828
Ottiliavej 1	Administration	1.102	120	1.000.457
Tietgensgade 31	Administration	190		189.050
Tietgensgade 31	Administration	278		276.610
I alt		15.164	2.505	6.563.594

Hvis SOF og BIF lokaliseres i FAF's tidligere lokaler, betyder det, at der i gennemsnit er 29 m²/medarbejder, når kælderen ikke medregnes. Hvis kælderen medregnes, giver det et areal på 34 m²/medarbejder.

Det vurderes derfor, at SOF og BIF kan samles i Bernstorffsgade, Tietgensgade og på Ottiliavej.

Der er ikke taget højde for ekstraudgifter i forbindelse med placering af medarbejdere i lokalcentre. Der henvises til rapporten om borgerindgange.

Den årlige husleje for de to forvaltninger bliver på 6.563.594 kr.

Der frigøres ikke ejendomme til salg.



Sundhedsforvaltningen

Sundhedsforvaltningens centraladministration (SUF) er i dag samlet i Sjællandsgade. Der har været afholdt møde med direktøren for SUF, hvor lokalesituationen blev drøftet. Der er et ønske om, at hele forvaltningen kan komme tættere på Rådhuset samt et ønske om mere fleksible lokaler. Med den vedtagne plan for fordeling af lokaler på Rådhuset, har SUF fået yderligere plads der, således at forvaltningen har et standardsekretariat ligesom de andre forvaltninger.

Sundhedsforvaltningens nuværende placering

SUF's nuværende lokalesituation						
Adresse	Anvendelse	Areal (m ²)	Heraf kælder (m ²)	Årlig leje efter gammel intern betalingsordning (kr.)	Antal medarb.	Areal pr. medarb. (m ²)
Sjællandsgade 38-40	Centraladministration	11.238	2.452	9.375.236	296	30

SUF har 296 medarbejdere i centraladministrationen, og de har i gennemsnit 30 m²/medarbejder til rådighed i Sjællandsgade, hvis der ikke medregnes kælder. Hvis kælderen medregnes, har forvaltningen hele 38 m²/medarbejder.

Sundhedsforvaltningens fremtidige placering

SUF kan fortsat være lokaliseret i Sjællandsgade, og der vil således være et areal på 30 m²/medarbejder, hvilket vurderes som tilstrækkeligt.

Den fremtidige leje vil være 9.375.236 kr.

Der vil ikke være flytteudgifter, og der vil ikke blive frigivet ejendomme til salg.

Der skønnes ikke at være behov for ombygninger.

Der frigives ikke ejendomme til salg.

Det bemærkes, at der skal arbejdes på at finde en lokalisering til SUF, der er tættere på Rådhuset. En mulig løsning er at samlet SUF i Njalsgade, såfremt TMF flytter til AB6.



Økonomiforvaltningen

Økonomiforvaltningens nuværende placering

Data i dette afsnit er kvalitetssikret af Økonomiforvaltningens sekretariat. Derudover har der været afholdt et møde med direktørerne for ØKF.

Fastlæggelsen af Økonomiforvaltningens lokaler skete i forbindelse med fordeling af lokaler på Rådhuset. Forud herfor havde Økonomiforvaltningen følgende lokaler.

ØKF's nuværende lokalesituation					
Adresse	Anvendelse	Areal - evt. med kælder (m ²)	Årlig leje efter gammel intern betalingsordning (kr.)	Antal medarb.	Areal pr. medarb. (m ²)
Vester Voldgade 87	Statistisk kontor	953	765.152	26	36,65
Rådhuset	Administrationsen- hed	4.487	5.380.963	250	17,95
Stormgade 18	Administration	2.585	1.160.264	38	68,03
I alt		8.025	7.306.379	314	

Økonomiforvaltningens fremtidige placering

Økonomiforvaltningen fik ændret deres placering på Rådhuset i forbindelse med placering af partier-
nes sekretariater – samt de nye gruppekontorer. De har derfor fået et nyt lejemål i H. C. Andersens
Boulevard 25, 3. sal på 295 m² pr. 1. december 2005.

ØKF's fremtidige lokalesituation					
Adresse	Anvendelse	Areal - evt. med kælder (m ²)	Årlig leje efter gammel intern betalingsordning (kr.)	Antal medarb.	Areal pr. medarb. (m ²)
Vester Voldgade 87	Statistisk kontor	953	765.152	26	36,65
Rådhuset	Administrationsen- hed	4.487	5.380.963	241	17,95
Stormgade 18	Administration	2.585	1.160.264	38	68,03
HCA 25	3. kontor	295	265.500	9	21,07
I alt		8.320	7.571.879	314	26

*Arealerne på Rådhuset er nettoarealer, hvorfor arealet pr. medarbejdere fremkommer så lavt.

Økonomiforvaltningen er således så vidt muligt samlet på Rådhuset eller meget tæt ved Rådhuset. De har 314 medarbejdere fordelt på 8.320 m². De har således i gennemsnit 26 m²/medarbejder. Arealet er



MASTERPLAN

KØBENHAVNS KOMMUNE

inkl. kælderareal, men det er kun i Stormgade 18, der er kælderlokaler, og disse anvendes delvist til møderum og kantine, hvorfor det er relevant at inddrage dem i arealanalysen.

Den økonomiske konsekvens for Økonomiforvaltningen er en merudgift til leje af H.C. Andersens Boulevard 25, 3.sal på 265.500 kr. årligt.

Der vurderes ikke at være behov for ombygning af lokalerne for at Økonomiforvaltningen kan være i lokalerne.

Der vil være engangsudgifter til flytning af 9 medarbejdere fra Rådhuset til H. C. Andersens Boulevard 25.

Der frigøres ikke ejendomme til salg.