

Kultur- og Fritidsforvaltningen
Københavns Ejendomme
Gyldenløvesgade 15, 5. sal
Postkoks 228
1502 København V.

Dato: 23-03-06

J.nr.: 298169

Besvarelse af høring vedrørende forslag til ”Masterplan for lokalisering af centralforvaltningerne” og ”Borgerindgange”.

Københavns Ejendomme har den 3. marts 2006 fremsendt to rapporter med forslag til fremtidig lokalisering af centraladministrationen som følge af ændret forvaltningsstruktur samt etablering af et antal ”Borgerindgange” i kommunen.

Masterplanen

”Masterplanen for lokalisering af centralforvaltningerne” indeholder en række scenarier, der dels tager sigte på at sammenflytte Teknik- og Miljøforvaltningen, dels skabe mulighed for at samle Kultur- og Fritidsforvaltningens og Børne- og Ungdomsforvaltningens (BUF) centrale administrative funktioner i den kommunale ejendom Hans Nansens Gård (HNG), som i al væsentlighed henstår rømmet efter Skatteforvaltningens overgang til Staten.

For så vidt angår den påtænkte indplacering af BUF i HNG skal der knyttes følgende kommentarer:

På baggrund af et samlet anvendeligt bruttoetageareal på 20.878 m² (inkluderer nyindretning af bygningens 7. sal) forudsættes bygningen efter en ombygning at kunne rumme ca. 800 medarbejdere. BUF foreslås tildelt i alt 8.341 m² ud fra en forholdsmæssig beregning på grundlag af personaletallet.

BUF har – som det nævnes i rapporten – i forbindelse med udarbejdelsen af rapporten allerede tidligere påpeget en række forhold af betydning for forudsætningerne for BUF’s indflytning i HNG, herunder særligt vedrørende anvendelsen af bygningen Artillerivej 126. BUF har således den 12. januar 2006 i brev til KFF gjort opmærksom på, at der i Masterplanen ikke ses at være taget højde for følgende:

- Center for Informatiks (CI) større arealkrav til undervisningsrum værksteder m.m.
- Øgede arealkrav til Pædagogisk Psykologisk Rådgivning

Center for Informatik, Artillerivej 126

BUF's IT aktiviteter er i dag samlet i et særligt ansvarsområde - Center for Informatik - som også rummer IT-kursusaktiviteter. Centeret er placeret i bygningen Artillerivej 126.

Center for Informatik har ansvaret for udvikling og drift i forhold til:

- digitalisering af undervisningen - integration af IT og medier.
- digitalisering af forvaltningen – arbejdsgange og ydelser.

Center for Informatik har organiseret sin virksomhed i tre hovedområder:

- 1) Pædagogiske aktiviteter, IT og medier i undervisning og til aktivering
- 2) IT-udvikling, fælles kommunale initiativer, BUF strategier, koordinering og udvikling
- 3) IT-driftscenter, support, implementering, systemvedligeholdelse, indkøb, værksted.

Center for Informatiks lokaler på Artillerivej 126 er specifikt indrettet til IT-aktiviteter, IT-support, Hot Line mv. herunder også pædagogiske serviceydelser og kursusaktivitet. Det skal bemærkes, at centeret på den pågældende adresse er knudepunkt for al elektronisk kommunikation i BUF. Det vil være forbundet med ikke ubetydelige omkostninger at flytte disse forbindelser til anden lokalitet. Disse omkostninger er ikke søgt estimeret i forbindelse med Masterplanen.

Det er ikke umuligt at flytte Center for Informatik til andre lokaler, men det vil være en god idé, at centerets aktiviteter holdes samlet for at opretholde synergi og ressourceoptimering mellem de forskellige aktiviteter. Under alle omstændigheder er det nødvendigt, at kursuslokalerne fremstår permanent tilgængelige med fast apteret IT udstyr.

PPR - Pædagogisk Psykologisk Rådgivning

PPR's primære arbejde indeholder fortrolige samtaler, visitation m.m. som foregår i cellekontorer og samtalerum. Aktiviteten kan for så vidt placeres hvor som helst, men kan arbejdets karakter taget i betragtning under ingen omstændigheder fungere i "åbenrum" kontormiljøer, som indgår i planen for Hans Nansens Gårds ombygning..

BUF fremtidige arealbehov for de centrale funktioner

Med udgangspunkt i Masterplanens forudsætninger om 25 m²/medarbejder og muligheden for at indrette og optimere HNG og samle alle BUF's aktiviteter i bygningen kan BUF's fremtidige arealbehov i HNG opgøres således:

Arealkrav til BUF incl. PPR og CI					
	Antal medarbejdere	Areal pr. medarbejder (m²)	Areal i alt (m²)	Leje pr. m²	Leje i alt (kr.)
BUF inkl. Skoletjenesten	235	25	5.875	608	3.572.000
BUF - CI	58	25	1.450	608	881.600
BUF – CI værksteder og undervisning ¹⁾			1.000	608	608.000
PPR	35	30	1.050	608	638.400
I alt BUF	328		9.375		5.700.000

1) Udover arbejdspladser for CI medarbejdere skal der tillægges 1000 m² som indeholder 6 undervisningslokaler, 1 værksted, 2 varelager, 1 serverrum, 3 lokaler til klargøring, test og installation, 1 værksted til reparation samt diverse arkiver og depoter

2) PPR er tillagt en højere m²/medarbejdere da deres primære arbejde indeholder fortrolige samtaler, visitation m.m. Aktiviteten kan for så vidt placeres hvor som helst, men kan arbejdets karakter taget i betragtning under ingen omstændigheder fungere i "åbenrum" kontormiljøer.

Det anses for mindre realistisk, at der vil være plads til CI's aktiviteter i HNG (jfr. ovenfor), hvorfor det foreslås i hvert fald indtil videre at bibeholde CI på Artillerivej 126. Det bemærkes, at der i Masterplanen ikke endeligt er endeligt er taget stilling til, hvad der skal ske med Artillerivej 126, men ejendommen nævnes som et muligt salgspotentiale.

Umiddelbart arealbehov for BUF incl. PPR i HNG					
	Antal medarbejdere	Areal pr. medarbejder (m²)	Areal i alt (m²)	Leje pr. m²	Leje i alt (kr.)
BUF inkl. Skoletjenesten	235	25	5.875	608	3.572.000
PPR	35	30	1.050	608	638.400
I alt BUF – HNG	270		6.925		4.210.400
CI -Artillerivej	58		2.450		311.817
I alt BUF	358		9.375		4.522.217

Fremtidige huslejemkostninger

Med udgangspunkt i ovenstående kan BUF's fremtidige huslejemkostninger beregnes på følgende scenarier

BUF fremtidige husleje i HNG incl. CI		
Adresse	Areal* (m²)	Årlig leje (kr.)
FØR (Islands Brygge mv.)	12.210	4.579.616

EFTER (HNG)	9.375	5.700.000
I alt	Reduktion 2.835	Fordyrelse 1.120.384

BUF fremtidige husleje med CI på Artillerivej		
Adresse	Areal* (m²)	Årlig leje (kr.)
FØR (Islands Brygge mv.)	12.210	4.579.616
EFTER (HNG og Artillerivej)	9.765	4.522.217
I alt	Reduktion 2.445	Besparelse 57.399

Samlet set med den forudsatte bygningrummelighed vurderes det realistisk at indplacere BUF's centrale funktioner i HNG forudsat, at CI bibeholdes på adressen Artillerivej 126 (eller andetsteds).

Borgerindgange

Rapporten indeholder forslag til, hvorledes de fremtidige "Borgerindgange" i Københavns Kommune kan placeres. Forslaget tager primært sigte på kommunale kontorer med publikumssøgning, men i arbejdet har også indgået placeringen af BUF's administrative distriktskontorer. Nedenfor er i skematisk form oplistet de lokaliseringer, der foreslås anvendt til distriktskontorer for BUF. For hver enkelt adresse er der efterfølgende knyttet kortfattede kommentarer. Det skal bemærkes, at visse faktuelle oplysninger i skemaet synes ukorrekte.

De estimerede istandsættelsesomkostninger beror på en af BUF foretaget helt foreløbig vurdering baseret på erfaringstal, hvorfor de må tages med forbehold.

BUFs distriktskontorer		Årlig leje	Husleje Kr./kvm	Istandsættelse¹⁾	Antal medarb	Areal pr. medarb.
Adresse	Areal					
Islands Brygge 37	1.500	705.000	470	-	5	20
Larslejsstræde 2	640	357.760	559	2.800.000	40	16
Svendborggade 5	934	653.800	700	4.200.000	55	17
Griffenfeldsgade 44	1.222	576.560	472	3.900.000	55	22
Ørnevej 55	1.026	525.312	512	1.100.000	40	26
Linde Allé 42-44	930	384.090	413	1.000.000	50	19
Brønshøjvej 17-19	737	239.326	325	50.000	-	-
Gl. Køge Landevej 3	731	872.814	1.194	400.000	40	18
Matthæusgade 37	3.131	1.145.348	366	2.500.000	40	78
I alt	10.851	5.460.010	503	15.950.000	395	27

Amager

Adressen Islands Brygge 37 må bero på en misforståelse. Bygningen forudsættes i henhold til Masterplanen rømmet og afhændet. Der foreligger ikke pt. noget forslag til distriktskontorets placering.

Distriktskontoret er midlertidigt placeret på Islands Brygge 37.

Det Centrale Byområde

Adressen Larslejsstræde 2 benyttes i dag af De Københavnske Huslejenævn og Beboerklagenævn, som påtænkes indflyttet i Hans Nansens Gård som et led i Kultur- og Fritidsforvaltningens sammenflytning. Beliggenheden til brug for distriktskontor er god, men det vil med det den nuværende indretning være forbundet med vanskelighed at få fornøden plads. Der kan blive tale om at evt. inddrage loftetage. Mulighederne vil blive vurderet nærmere.

Istandsættelsesomkostningerne skønnes at udgøre kr. 2.800.000

Distriktskontoret er midlertidigt placeret på Islands Brygge 37.

Østerbro

Adressen Svendborggade 5, stuen og 1. sal er velbeliggende og i tilknytning til et Lokalcenter. Nødtørftig indflytning er sket på 1. sal. Lokalerne kræver omfattende istandsættelse/ombygning.

Istandsættelsesomkostningerne skønnes at udgøre kr. 4.200.000

Nørrebro

Adressen Griffenfeldsgade 44, 2. sal er velbeliggende og i tilknytning til et Lokalcenter. Der er tale om tidligere plejehjemslokalteter (Skt. Josephs Hospital), som kræver omfattende istandsættelse/nyindretning.

Omkostningen skønnes at udgøre kr. 3.900.000

Distriktskontoret er midlertidigt indflyttet på Islands Brygge 37.

Bispebjerg

Adressen Ørnevej 55, 3.sal er velbeliggende i tilknytning til et Lokalcenter. Etagen har hidtil været anvendt til Lokalcenter, der omflyttes internt i bygningen.

Istandsættelsesomkostningerne er moderate og skønnes at udgøre kr. 1.100.000

Distriktskontoret er midlertidigt indflyttet på en anden etage i bygningen.

Vanløse/Brønshøj-Husum

Adressen Linde Allé 42-44 er velbeliggende i tilknytning til Lokalcenter. Administration og et antal sundhedsplejersker (er i bygningen i forvejen) indplaceres her. Et antal sundhedsplejersker forbliver efter aftale i nogle få kontorer i bygningen Brønshøjvej 17-19. Der skal ikke placeres distriktskontor på adressen Brønshøjvej 17-19, således som det fremgår af skemaet ovenfor. Det anførte areal er fejlagtigt. Istandsættelsesomkostningerne skønnes at udgøre ca. kr. 1.000.000 samt ca. kr. 50.000 i forbindelse med sundhedsplejerskernes kontorer på Brønshøjvej 17-19.

Distriktskontoret er midlertidigt indflyttet på adressen Ørnevej 55.

Valby

Adressen Gl. Køge Landevej 3 er velbeliggende i tilknytning til Lokalcenter. Omkostningerne til istandsættelse er moderate og skønnes at udgøre kr. 400.000

Distriktskontoret er midlertidigt indplaceret i andre lokaler i bygningen og vil blive omflyttet i forbindelse med andre rokeringer.

Vesterbro/Kgs. Enghave

Adressen Matthæusgade 37 er velbeliggende. Omkostningerne til istandsættelse er moderate og skønnes at udgøre kr. 2.500.000 baseret på det angivne areal, der formodes at være det samlede bygningsareal inkl. kælder. BUF's arealbehov skønnes ikke at omfatte hele bygningen.

Distriktskontoret er midlertidigt placeret i bygningens tagetage.

Samlet set vurderes 6 af de foreslåede placeringer at være egnede til indretning af BUF's distriktskontorer. For så vidt angår Amager savnes forslag til placering, ligesom muligheden for at indplacere Det Centrale Byområde i Larslejsstræde må vurderes nærmere.

Afslutningsvis skal det bemærkes, at der i forbindelse med omflytningerne vil være forbundet ikke ubetydelige omkostninger i forbindelse med medarbejdernes fysiske flytning. Det kan i denne sammenhæng oplyses, at egentlige flytteomkostninger i forbindelse med BUF's foreløbige omflytninger - overførsel af medarbejdere fra andre forvaltninger mv. - har udgjort ca. 1.000 kr. pr. medarbejder.

Med venlig hilsen

Bo Asmus Kjeldgaard