



## Samlokalisering i fleksibelt kontorhus på Ottiliavej - bilag til juniindstillingen 10. juni 2014

### Casen er et udkast, der kvalificeres med forvaltningerne frem mod august 2014

#### Formål

- Casen understøtter samlokalisering af administrative arbejdspladser i en moderniseret og bæredygtig kontorejendom på Ottiliavej med fleksible, attraktive og omkostningseffektive arealer med høj tilgængelighed.
- Ejendommen er placeret centralt i Valby med god beliggenhed i forhold til offentlig transport og gode parkeringsmuligheder for biler og cykler.
- En total ombygning og modernisering til fleksibelt kontorbrug forøger antallet af arbejdspladser med 50-135 % fra 575 til mellem 840-1320. Dermed forventes bruttoarealforbruget reduceret med ca. 6.300 m<sup>2</sup> fra ca. 22.800 m<sup>2</sup> til ca. 16.500 m<sup>2</sup>.
- Moderniseringen vil skabe attraktive arbejdspladser med gode fællesfaciliteter og indretningen bliver fleksibel i forhold til forskellige organiserings- og arbejdsformer og skiftende brugeres behov. De mange indretningsmuligheder understøtter det tværfaglige samarbejde og vidensdeling på tværs af forvaltninger og enheder.
- Casen understøtter dermed etableringen af større, energieffektive og fleksible administrative kontorejendomme med mindsket arealforbrug pr. medarbejder og fokus på optimeret udnyttelse af fælles faciliteter såsom mødelokaler, borgermodtagelse, kantine, undervisningsfaciliteter mv.
- Endelig understøtter casen opsigelse af private lejemaal og flytning fra kommunale ejendomme, der kan frasælges eller anvendes til mere velegnede formål.

#### Opsummering

Ejendommen på Ottiliavej 1-3 gennemgår en arealoptimerende totalombygning til fleksibelt kontorbrug med borgerrettede faciliteter og undervisningsfaciliteter. Ved indflytning i ejendommen reduceres de administrative enheders nuværende arealforbrug betydeligt. Til gengæld skabes attraktive arbejdspladser med gode fællesfaciliteter.

Ejendommen vil blive ombygget efter principper, der tilgodeser fleksibilitet i brug og indretning, så udgifter til interne omflytninger reduceres. Derudover er der i ombygningen stort fokus på bæredygtighed, indeklima, tilgængelighed og totaløkonomi.

21-05-2014

Sagsnr.  
2013-0244046

Dokumentnr.  
2013-0244046-47

Sagsbehandler  
Jesper Samson/ Astrid  
Just Lundqvist



**Adresse:** Ottiliavej 1-3, Valby  
**Areal:** 16.500 m<sup>2</sup> brutto,  
15.000 m<sup>2</sup> netto inkl. kælder  
og 14.500 m<sup>2</sup> ekskl. kælder  
**Nuværende brug:** Tomgang  
bortset fra serverrum  
**Energimærke:** C  
**Bygningstilstand:** Mellem  
**Involverede enheder:** BIF,  
BUF og KBS.

#### Analyse & Udvikling

Nyropsgade 1, 5  
1602 København V

Mobil  
2928 3467

E-mail  
CB4A@kff.kk.dk

EAN nummer  
5798009781635

Forslaget indeholder en samlet investering i størrelsesordenen 166,5 mio. kr., hvoraf den arealoptimerende ombygning af Ottiliavej inklusiv forbedringer af indeklima og genopretning er estimeret til ca. 146 mio. kr. Derudover er der udgifter til flytteomkostninger (inklusiv genopretning af fraflyttede lejemål) og administrationsbidrag på ca. 13,75 mio. kr. Endelig skal der afsættes ca. 6,75 mio. kr. til tomgangsleje og drift for 13 måneder i Nørre Søgade 35.

Ombygning og modernisering af Ottiliavej inklusiv reduktion af vedligeholdelseefterslæb vil indebære en langsigtet værdiforøgelse af Københavns Kommunes ejendomsportefølje, mens salg af ejendomme mindsker porteføljens værdi. Når disse forhold indregnes er nettoinvesteringen estimeret til 57,8 mio. kr. jævnfør Tabel 5. Den estimerede reduktion af de årlige driftsomkostninger er fastsat til 14,78 mio. kr. jævnfør Tabel 3. Dette giver en tilbagebetalingstid for nettoinvesteringen på 7 år inklusiv projekterings- og byggeperiode på anslået 2 ¼ år.

## Bidrag til porteføljestrategien

I samlokaliseringsscenes indtænkes de tre hovedparametre kerneydelser, økonomi og ejendomsperspektiv i analysen af forslagets totalværdi, hvilket illustreres i figuren til højre.

### Kerneydelser

Moderniseringen vil skabe attraktive arbejdspladser med gode fællesfaciliteter og indretningen bliver fleksibel i forhold til forskellige organiserings- og arbejdsformer og skiftende brugeres behov. Ejendommens fleksibilitet og volumen vil således medføre færre flytteomkostninger og gener ved organisatoriske ændringer.

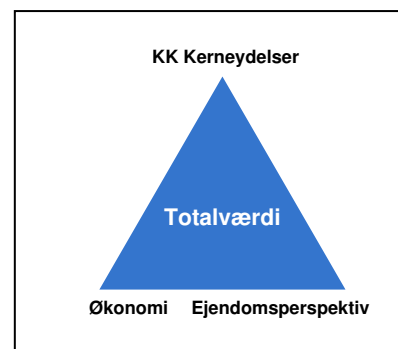
Ejendommen vil have fuld tilgængelighed og vil have gode rammer for borgermodtagelse. Herudover er der i den arealanalyse fra ekstern rådgiver indarbejdet samtalelokaler til fortrolige møder med borgere samt en hel etage til IT-baseret undervisning og vejledning.

De mange indretningsmuligheder understøtter det tværfaglige samarbejde og vidensdeling på tværs af forvaltninger og enheder. Ejendommen kan fx rumme en kombination af administrative og borgerrettede aktiviteter som fx ungehus eller rehabiliteringshus.

### Ejendomsperspektiv

Forslaget vil bevare en energieffektiv og potentielt meget arealeffektiv ejendom i den kommunale portefølje i stedet for som planlagt at frasælge ejendommen.

Ejendommen er grundet sin størrelse og bygningsfysik særdeles velegnet til kontorbrug. Den kan ombygges til at rumme 840-1320 medarbejdere afhængig af prioriteringen mellem åbne og lukkede



kontormiljøer samt borgerrettede aktiviteter og undervisningsfaciliteter. Dette understøtter kommunens strategiske mål om samlokalisering med fokus på areal- og omkostningseffektive, fleksible kontorlokaler.

Ejendommen er allerede delvist moderniseret og klimasikret i 2013 og indeholder kritisk kommunal serverinfrastruktur, som ikke umiddelbart kan flyttes til anden adresse.

Ejendommen har god beliggenhed i forhold til offentlig transport og den øvrige trafikale infrastruktur. Til ejendommen hører gode parkeringsmuligheder for cykler og biler.

Ejendommen er energiklasse C, hvilket er blandt de bedste kontorejendomme i den kommunale portefølje. Der vil være mulighed for at etablere naturlig ventilation. Her vil potentielle gevinster være lavere energiforbrug og en ny visuel identitet med etablering af en dobbeltfacade ud mod Gammel Køge Landevej og Ottiliavej.

Ekstern rådgiver har vurderet, at ejendommen minimum vil kunne opnå bæredygtigheds certificeringen DGNB bronze.

Det forudsættes, at de administrative enheders nuværende arealforbrug optimeres betydeligt ved indflytning i Ottiliavej. Det fremtidige arealbehov bliver afklaret nærmere i dialog med forvaltningerne. Beregningerne tager udgangspunkt i, at nedenstående enheder der tilsammen har ca. 930 medarbejdere og et nuværende bruttoareal på ca. 22.800 m<sup>2</sup> flytter ind på Ottiliavej.

**Tabel 1: Ejendomsoversigt**

Administrativ enhed	Antal m <sup>2</sup> i dag	Konsekvenser ved flytning
BIF, Center for Arbejdsfastholdelse – Baldersgade 24 + 3B	3.352 m <sup>2</sup>	Salg af mindre administrationsejendom. Ineffektiv grundet bygningsfysik og udnyttelsesgrad.
BIF, Center for Driftsunderstøttelse – Abel Cathrines Gade 13	2.428 m <sup>2</sup>	Frasalg af centralt beliggende ejendom.
BIF, Karrierecentret/ Arbejdsmarkedscenter Sundholm – Sundholmsvej 22	3.080 m <sup>2</sup>	Alternativt kommunalt formål fx udbygning af Amager Fælled Skole, BUF Område Amager (fra Artillerivej 126) eller SOF (fra Tycho Brahes Allé)
BIF, Ydelsesservice - Krumtappen 4	2.950 m <sup>2</sup>	Opsigelse af lejemål Sparet husleje: 2,58 mio. kr/år
BUF, Pædagogisk It – Artillerivej 126	ca. 5.900 m <sup>2</sup>	Frasalg eller omdannelse af nedslidt ejendom (forudsætter yderligere flytninger af de

		resterende lejere).
BUF, Pladsanvisningen + Forældrebetaling – Nørre Voldgade 15	1587 m <sup>2</sup>	Frasalg af ejendommen med videreførelse af SOFs lejemål i ejendommen.
BUF, Pladsanvisningen + Forældrebetaling – Frederiksborggade 15	276 m <sup>2</sup>	Opsigelse af lejemål Sparet husleje: 0,46 mio. kr/år
BUF, KGU Grupperne – Vigerslev Allé 64	145 m <sup>2</sup>	Opsigelse af lejemål Sparet husleje: 0,16 mio. kr/år
BUF, Center for Vejledning – Vigerslev Allé 7	70 m <sup>2</sup>	Opsigelse af lejemål Sparet husleje: 0,03 mio. kr/år
KFF (KBS, Kontaktcenteret + digitaliseringsafdelingen) – Nyropsgade 1 og Nørre Søgade 35	ca. 3.000 m <sup>2</sup>	Indflytning af resterende KBS- medarbejdere fra Nørre Søgade til HNG. Sparet husleje Nørre Søgade samlet: 4,95 mio. kr/år
<b>I alt</b>	<b>22.788 m<sup>2</sup></b>	

Dagplejekontoret (Amager, Christianshavn samt Valby) og Dagplejekontoret (Brønshøj, Vanløse, Husum, Bispebjerg og privatbørnepasning) er i efteråret 2013 blevet samlokaliseret med Pladsanvisningen og Forældrebetalingen i Nørre Voldgade 15. De to dagplejeenheder indgår ikke i det nuværende scenarie, men det skal kvalificeres nærmere om enhederne kan flyttes til Ottiliavej.

Ud over ovenstående lejemål, indgår der indirekte også et kælderrum med server, der forbliver på adressen på Ottiliavej. Her er der beregnet en sparet husleje på 150.000 kr./år, der ved salg af ejendommen skulle betales til en privat udlejer.

## Økonomi

Forslaget giver mulighed for at opsigte private lejemål og derved opnå huslejesparelser og indflytte enheder fra mindre egnede kommunale ejendomme, der vil kunne frasælges eller omdannes til anden brug.

Forslaget indeholder en samlet investering i størrelsesordenen 166,5 mio. kr., hvoraf den arealoptimerende ombygning af Ottiliavej inklusiv forbedringer af indeklima og genopretning er estimeret til ca. 146 mio. kr. Derudover er der udgifter til flytteomkostninger (inklusiv genopretning af fraflyttede lejemål) og administrationsbidrag på ca. 13,75 mio. kr. Endelig skal der afsættes ca. 6,75 mio. kr. til tomgangsleje og drift for 13 måneder i Nørre Søgade 35.

I scenariet hentes besparelser ved sparet husleje i private lejemål og mindskede drifts- og energiomkostninger i arealoptimeret og

moderniseret ejendom. Derudover er casen betinget af salg af ejendomme til en foreløbigt anslået værdi af 195,3mio. kr.

Ved opsigelse af private lejemål frigives der modregningsadgang, som kan anvendes til at undgå deponering ved indgåelse af nye eksterne lejemål eller kan anvendes til at frigøre deponerede midler. Modregningsadgang fra 3. mands lejemål som indgår i casen udgør 96,8 mio. kr.

Ved indgåelse af KS's lejemål på Fuglebakken blev der deponeret 104 mio. kr. fra kassen, som efterfølgende kan frigives ved at anvende modregningsadgangen i denne case. Dermed bortfalder reservationen af salgsindtægten af Ottiliavej. Forudsætningen for dette er at modregningsadgangen tilfalder Økonomiforvaltningen.

Da casen forudsætter salg af Nørre Voldgade 15, med kommunen som fremtidig lejer på enkelte etager (SOF og BUF) skal der deponeres for værdien af de pågældende lejemål. Deponeringsforpligtelsen udgør ca. 32,3 mio. kr.

**Tabel 2: Anlægsgevinster**

Anlægsgevinster (kr.)	
<i>Salgsindtægter</i>	<i>Vurdering af ekstern mægler</i>
Baldersgade 24	26,9 mio.
Abel Cathrines Gade 13	30,9 mio.
Nørre Voldgade 15 og Linnésgade 16B + C (Ejendommene fremstår som én samlet enhed)	101,6 mio.
Artillerivej 126 (ca.1/3 af den samlede estimerede ejendomsværdi på kr. 92,2 mio.)	35,6 mio.
<b>Estimeret sum</b>	<b>195,3 mio.</b>

For Artillerivej 126 er der for at værdisætte fraflytningerne beregnet en forholdsmæssig salgsværdi for den andel af ejendommen, der indgår i scenariet. Dette betyder ikke, at der regnes med delsalg af ejendommen, men casen understøtter salg af hele ejendommen.

Nørre Voldgade 15 og Linnésgade 16 B-C indeholder udover pladsanvisningen to dagplejekontorer, opsamlingssted for en udflytterbørnehave, en SOF-enhed, to større erhvervslejemål samt boliglejemål. Den høje udlejningsgrad gør ejendommen attraktiv som investering. Ejendommen er funktionelt sammenhængende og vil derfor skulle sælges samlet. Der er afsat midler i casen til lejeudgifter for de kommunale der forbliver i ejendommen.

Artillerivej 126 indeholder Område Amager og opsamling for udflytterbørnehave (BUF) samt arkiver og magasiner under KFF. Der

arbejdes pt. på relokalisering af arkiver og magasiner samt Område Amager, og dermed vil ejendommen kunne sælges eller omdannes. KEjd fremlægger senest 2015 business case for tømning og udfasning af Artillerivej 126.

**Tabel 3: Løbende årlige besparelser**

<b>Løbende årlige besparelser efter projektets gennemførelse (kr.)</b>		
Driftsbesparelser	-7,88 mio.	Besparelserne er beregnet på nøgletal og fremkommer pga. mindre driftsareal samt forventet lavere m <sup>2</sup> -omkostninger til vedligehold, forsyning og rengøring.
Sparet husleje i 3. mandslejemål	-8,19 mio.	Sparet basisleje i fire opsagte 3. mandslejemål med indflytning på Ottiliavej og opsigelse af Nørre Søgade 35 med indflytning i de frigjorte arealer i HNG. Derudover er der sparet husleje til 3. mand for de kommunale servere på Ottiliavej.
Tabt lejeindtægt og kommende 3. mandshusleje	+4,06 mio.	Der er modregnet mistet lejeindtægt i Nørre Voldgade 15 og Linnésgade 16B-C samt kommende lejeudgifter for blivende lejemål i disse ejendomme.
Frigjorte kommunale arealer	-2,77 mio.	Der frigøres arealer på Sundholmen. Værdien er fastsat som en vurderet markedsleje, som vil realiseres ved opsigelse af 3. mandslejemål et andet sted i byen. Alternativt kan der ske en besparelse via sparet nybyggeri til eksempelvis en udvidelse af Amager Fælled Skole eller andre formål.
<b>Estimeret sum</b>	<b>14,78 mio.</b>	

Ved fraflytning fra den kommunale ejendom på Sundholmen er der beregnet en besparelse ved indflytning af andre kommunale enheder fra 3. mandslejemål andre steder i byen.

Ottiliavej 1-3 er planlagt til at komme på salgslisten i løbet af 2014 og har en anslået salgsværdi på ca. 88,3 mio. kr.. Det skal bemærkes at KS' flytning til Fuglebakkevej blev betinget i Borgerrepræsentationen af et salg af Ottiliavej.

Det vurderes, at en tilsvarende nybygget kontorejendom inklusiv grund vil koste ca. 330 mio. kr. ex. flytteomkostninger.

#### **Totaløkonomisk vurdering**

Tilbagebetalingstiderne er beregnet i ØKFs business case-beregner og følger beregningsprincipperne vedtaget i Det Fælles Projektråd. Der er

beregnet to tilbagebetalingstider. Tabel 4 viser tilbagebetalingstiden beregnet med den traditionelle metode på baggrund af bruttoinvesteringen, hvilket vil sige den foreslåede investering samt køb og salg. I tabel 5 beregnes tilbagebetalingstiden på baggrund af nettoinvesteringen, hvilket vil sige investeringen med justeringer for den langsigtede værdipåvirkning af kommunens aktiver.

Hvis man beregner tilbagebetalingstiden med udgangspunkt i den samlede investering samt inkluderer mistet salgsindtægt på 88,3 mio. kr. for Ottiliavej og salg af ejendomme for anslået 195,3 mio. kr. bliver tilbagebetalingstiden 7 år inklusiv byggeperioden (Tabel 4).

**Tabel 4: Tilbagebetalingstid af bruttoinvestering (beløb i 1.000 kr.)**

Investering	159.712
Tillæg for mistet salgsindtægt	88.300
Tillæg for tomgangsleje i Nørre Søgade (ca. 1 år)	6.746
Fradrag for salg af ejendomme	-195.300
Bruttoinvestering	59.458
Årlig besparelse (efter projektets gennemførelse)	-14.776
<b>Tilbagebetalingstid bruttoinvestering (hele år)</b>	<b>7 år</b>

En del af investeringerne i samlokaliseringsscases har konsekvenser for den langsigtede værdi af kommunens aktiver, som den traditionelle business case ikke belyser. Udgifter og indtægter ved køb og salg modsvarer af ændringer i den kommunale ejendomsporteføljes værdi, lige som investeringer, der nedbringer kommunens vedligeholdelseefterslæb, bidrager til modernisering og langsigtede investeringer i klimatiltag, vil øge værdien af kommunens aktiver. Når der beregnes på baggrund af den langsigtede værdipåvirkning af kommunens aktiver bliver tilbagebetalingstiden 7 år inklusiv byggeperioden (Tabel 5).

**Tabel 5: Tilbagebetalingstid af nettoinvestering (beløb i 1.000 kr.)**

Investering	159.712
Tillæg for tomgangsleje i Nørre Søgade (ca. 1 år)	6.746
Fradrag for salgsindtægter	-195.300
Tillæg for samlet værdipåvirkning af kommunens aktiver (Tabel 6)	86.600
Nettoinvestering	57.758
Årlig besparelse (efter projektets gennemførelse)	-14.776
<b>Tilbagebetalingstid nettoinvestering (hele år)</b>	<b>7 år</b>

Casens påvirkning af de kommunale værdier på lang sigt fremgår af Tabel 6. Da gennemførelsen af casen samlet set fører til en reduktion af den kommunale ejendomsporteføljes værdi, skal investeringen tillægges denne værdireduktion ved beregningen af nettoøkonomien. Det formindskede vedligeholdelsesefterslæb er beregnet ved, at efterslæbet på Ottiliavej helt fjernes ved ombygningen, mens efterslæbet på Artillerivej 126 reduceres med 1/3 svarende til den fraflyttede enheds andel af ejendommen.

**Tabel 6: Tiltag der påvirker værdien af kommunens aktiver og langsigtet økonomi**

Tiltag	Beløb (1.000 kr.)
Reduktion af vedligeholdelsesefterslæb (100 %)	48.200
Andel af modernisering, der øger ejendommens værdi (50 %)	60.500
Salg af aktiver	-195.300
<b>Samlet værdipåvirkning</b>	<b>-86.600</b>

Tabel 7 viser pengestrømmene i forslaget.

**Tabel 7: Anlægsudgifter og afledte servicebesparelser**

(1.000 kr. – 2015 p/l)	2015	2016	2017	2018	2019	I alt
<b>Anlæg:</b>						
Forprojektering (mini-udbud, projektering og udbud)*	6.000**					
Ombygning og genopretning		108.000	32.000			
Flytteomkostninger (inkl. genopretning af fraflyttede lejemål).			10.500			
Administrationsbidrag KEjd	1.285	1.285	642			
Tomgangsleje og drift Nørre Søgade 35			4.670	2.076		
<b>Anlægsudgifter i alt</b>	<b>7.285</b>	<b>109.285</b>	<b>47.812</b>	<b>2.076</b>		<b>166.458</b>
Salg af ejendomme			-195.300			-195.300
Afledte servicebesparelser på vedligehold og drift:	-150	-150	-11.082	-14.776	-14.776	
<b>Afledte servicebesparelser i alt</b>	<b>-150</b>	<b>-150</b>	<b>-11.082</b>	<b>-14.776</b>	<b>-14.776</b>	

Note: \*Forprojekteringsfasen er tidssat konservativt ud fra en traditionel udbudsform efter hovedprojekt som EU-udbud.

\*\*-markeringer betyder, at bevillingen i 2015 ønskes givet som anlægsbevilling ved budgetårets start. Endelig afslutning og aflevering af samlet projekt estimeres til første kvartal 2017.



Der er en risiko for, at der i en periode vil være behov for at betale dobbelt husleje (tomgangsleje) eller salgsreservationsleje for de kommunale ejendomme der fraflyttes og sættes til salg i forbindelse med flytning til Ottiliavej. Endvidere er salg af hele Artillerivej 126 betinget af yderligere fraflytninger.

## Bidrag til effektiviseringsstrategien

Den årlige drifts- og huslejesbesparelse for casen er estimeret til 14,8 mio. kr. årligt efter fuld indfasning i 2018. Udregningen af besparelsen er foretaget på samlet kommunalt niveau, da porteføljestrategien omhandler optimering på tværs af den kommunale portefølje og de kommunale enheder.

Den arealmæssige fordeling af lokalerne på Ottiliavej fastsættes i dialog med forvaltningerne med henblik på at opnå den mest optimale model. På nuværende tidspunkt er fordelingsnøglen mellem de enkelte administrative enheder endnu ikke fastsat.

KEjd er blevet bedt om at fordele den samlede besparelse på kommunalt niveau mellem de berørte forvaltninger. Besparelsen vil bidrage til en nedskrivning af de forvaltningsspecifikke måltal for effektiviseringer.

Fordelingen i Tabel 8 er beregnet ud fra det nuværende arealforbrug.

**Tabel 8: Estimeret effektiviseringsbidrag for de involverede forvaltninger baseret på nuværende kvadratmeterforbrug.**

Forvaltning (1.000 kr. - 2015 p/l)	2015	2016	2017	2018	2019
BUF			-3.267	-4.356	-4.356
BIF			-5.348	-7.131	-7.131
KFF			-1.359	-1.811	-1.811
KEjd (10 pct.)			-1.108	-1.478	-1.478
<b>I alt</b>			<b>-11.082</b>	<b>-14.776</b>	<b>-14.776</b>

*Besparelserne er beregnet fra 2017, hvor hele ejendommen på Ottiliavej forventes at stå indflytningsklar fra andet kvartal.*

Det bemærkes, at forvaltningernes budget til husleje på de gamle lejemål vil blive inddraget, og at forvaltningerne vil få tilført nyt budget, der svarer til huslejen på Ottiliavej. Forvaltningerne vil ikke beholde det oprindelige budget, men få et nyt der svarer til den nye husleje.

## Den videre proces

- KEjd fortsætter dialogen med forvaltningerne med henblik på at indgå aftale om indflytning på Ottiliavej.

- KEjd anbefaler, at det undersøges, om det vil være totaløkonomisk fordelagtigt for Københavns Kommune at gennemføre projektet som et OPP.