



KØBENHAVNS KOMMUNE

Økonomiforvaltningen

Københavns Ejendomme

NOTAT

07-08-2014

Sagsnr.
2013-0244046

Dokumentnr.
2013-0244046-72

Sagsbehandler
Astrid Just Lundqvist/
Thomas Baggesen

Samlokalisering i fleksibelt kontorhus på Ottiliavej - bilag til august-indstillingen

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.
- 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 lejemål 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, der kan inkludere borgerrettede faciliteter og undervisningsfaciliteter. Ved indflytning i ejendommen reduceres de administrative enheders nuværende arealforbrug. 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 fremtidige



Adresse: Ottiliavej 1-3, Valby
Areal: 16.500 m² brutto, 15.000 m² netto inkl. kælder og 14.500 m² ekskl. kælder
Nuværende brug: Tomgang bortset fra serverrum
Energimærke: C
Bygningstilstand: Mellem
Involverede enheder: BIF, BUF

Analyse & Udvikling

Nyropsgade 1, 5
1602 København V

Mobil
2476 9460

E-mail
AR6Q@okf.kk.dk

EAN nummer
5798009781635

omflytninger reduceres. Derudover vil der i ombygningen være stort fokus på bæredygtighed, indeklima, tilgængelighed og totaløkonomi.

Forslaget indeholder en samlet investering i størrelsesordenen 159,5 mio. kr.. Heraf er den arealoptimerende ombygning af Ottiliavej inklusiv forbedringer af indeklima og genopretning estimeret til ca. 146 mio. kr. Derudover er der udgifter til flytteomkostninger (inklusive genopretning af fraflyttede lejemål) og administrationsbidrag på ca. 13,5 mio. kr. Endelig er der behov for driftsinvesteringer på ca. 5,07 mio. kr. dels til husleje og drift af det nye lejemål på Krumtappen 2 og dels til tomgangsleje og drift for Skelbækgade. Tilbagebetalingstiden for investeringen er 6 år i det foreslåede scenarie inklusiv projekterings- og byggeperiode på anslået 2 ¼ år jævnfør Tabel 4 og 7.

Anvendes en beregningsmetode, hvor der tages højde for værdipåvirkningen af kommunens ejendomsportefølje som følge af køb og salg bliver tilbagebetalingstiden ligeledes 6 år jævnfør Tabel 5.

Bidrag til porteføljestrategien

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

Kerneydelser

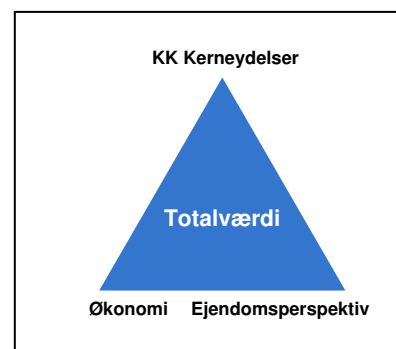
Moderniseringen vil skabe attraktive arbejdspladser med gode fællesfaciliteter og indretningen bliver fleksibel i forhold til forskellige organiserings- og arbejdsformer og skiftende brugeres behov. Ejendommens fleksibilitet og volumen vil således medføre færre flytteomkostninger og gener ved organisatoriske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

Ejendommen vil have fuld tilgængelighed og vil have gode rammer for borgermodtagelse. Herudover er der i arealanalysen fra eksternt 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.

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 udnyttelsesgraden og prioriteringen



mellem åbne og lukkede kontormiljøer, samt borgerrettede aktiviteter og undervisningsfaciliteter. Dette understøtter kommunens strategiske mål om samlokalisering med fokus på fleksible areal- og omkostningseffektive 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. 674 medarbejdere og et nuværende bruttoareal på ca. 23.850 m² flytter ind på Ottiliavej.

Tabel 1: Ejendomsoversigt

Administrativ enhed	Antal m ² i dag	Konsekvenser ved flytning
BIF, Center for Arbejdsfastholdelse – Baldersgade 24 + 3B	3.352 m ²	Salg af mindre administrationsejendom. Ineffektiv grundet bygningsfysik og udnyttelsesgrad.
BIF, Center for Driftsunderstøttelse – Abel Cathrines Gade 13	2.428 m ²	Frasalg af centralt beliggende ejendom.
BIF, Arbejdsmarkedscenter Sundholm – Sundholmsvej 22	3.080 m ²	Alternativt kommunalt formål fx udbygning af Amager Fælled Skole, BUF Område Amager (fra Artillerivej 126) eller SOF (fra Tycho Brahes Allé)
BUF, Pædagogisk It – Artillerivej 126	ca. 5.900 m ²	Frasalg eller omdannelse af nedslidt ejendom (forudsætter yderligere flytninger af de resterende lejere).
BUF, Pladsanvisningen, Forældrebetalingen og	2351 m ²	Frasalg af ejendommen med videreførelse af SOFs og BUFs

Dagplejekontoret – Nørre Voldgade 15		(opsamling for udflytterbørnehave) lejemål i ejendommen.
BUF, Dagplejekontoret- Saxogade 61, 3 sal.	341m ²	Alternativt kommunal formål. Del af større lejemål med andre BUF-enheder.
BUF, Pladsanvisningen + Forældrebetaling – Frederiksborggade 15	276 m ²	Opsigelse af lejemål Sparet husleje: 0,46 mio. kr/år
BUF, Center for Vejledning – Vigerslev Allé 7	70 m ²	Opsigelse af lejemål Sparet husleje: 0,03 mio. kr/år
BIF, Jobcenter - Skelbækgade 2-4	6.058 m ²	Opsigelse af lejemål Sparet husleje: 7,93 mio. kr/år
I alt	23.856 m²	

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.

I sammenhæng med casen flyttes også BIF, Ydelsesservice fra 3. mandslejemålet Sønder Boulevard 35 (1169 m²) til Krumtappen 2 (1171 m²). Krumtappen 2 er naboejendom til Ottiliavej 1-3 og BIF har også en afdeling af Ydelsesservice på Krumtappen 4. På denne måde skabes et kraftcenter for BIF på og omkring Ottiliavej. De økonomiske konsekvenser ved flytningen er indregnet i casens økonomi.

Økonomi

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

Forslaget indeholder en samlet investering i størrelsesordenen 159,5 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. 13,5 mio. kr. Endelig er der behov for driftsinvesteringer på ca. 5,07 mio. kr. dels til husleje og drift af det nye lejemål på Krumtappen 2 og dels til tomgangsleje og drift for Skelbækgade.

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 mio. 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 ca. 70 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. 24,3 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.
Estimeret sum	195 mio.

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 at casen understøtter salg af hele ejendommen.

Nørre Voldgade 15 og Linnésgade 16 B-C indeholder udover enhederne i scenariet et opsamlingssted for en udflytterbørnehave (BUF), en SOF-enhed, to større erhvervslejemål samt boliglejemål. Den relativt 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 enheder, 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

Løbende årlige besparelser efter projektets gennemførelse (kr.)		
Driftsbesparelser	-7,36 mio.	Besparelserne er beregnet på nøgletal og fremkommer pga. mindre driftsareal samt forventet lavere m ² -omkostninger til vedligehold, forsyning og rengøring.
Sparet husleje i 3. mandslejemål	-9,77 mio.	Sparet basisleje i tre opsagte 3. mandslejemål med indflytning på Ottiliavej samt ét med indflytning på Krumtappen. Derudover er der sparet husleje til 3. mand for de kommunale servere på Ottiliavej.
Husleje i nye 3. mandslejemål	+2,28 mio.	Husleje i Nørre Voldgade 15/Linnégade 16B og på Krumtappen 2
Tabt lejeindtægt	+2,00 mio.	Der er modregnet mistet lejeindtægt i Nørre Voldgade 15 og Linnégade 16B-C.
Frigjorte kommunale arealer	-2,77 mio.	Der frigøres arealer på Sundholmen. Værdien er fastsat som en vurderet markedsleje, som vil kunne 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.
Estimeret sum	15,62 mio.	

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 mio. kr. bliver tilbagebetalingstiden 6 år inklusiv byggeperioden (Tabel 4).

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

Anlægsinvestering	159.460
Driftsinvestering (husleje og drift på Krumtappen 2 og tomgangsleje i Skelbækgade 35)	5.070
Tillæg for mistet salgsindtægt	88.300
Fradrag for salg af ejendomme	-195.000
Bruttoinvestering	57.830
Årlig besparelse (efter projektets gennemførelse)	-15.622
Tilbagebetalingstid bruttoinvestering (hele år)	6 år

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 modsvares af ændringer i den kommunale ejendomsporteføljes værdi, lige som investeringer, der nedbringer kommunens vedligeholdelsefterslæb, 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 ligeledes 6 år inklusiv byggeperioden (Tabel 5).

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

Anlægsinvestering	159.460
Driftsinvestering (husleje og drift på Krumtappen 2 og tomgangsleje i Skelbækgade 35)	5.070
Tillæg for samlet værdipåvirkning af kommunens aktiver (Tabel 6)	86.300
Fradrag for salg af ejendomme	-195.000
Nettoinvestering	55.830
Årlig besparelse (efter projektets gennemførelse)	-15.622
Tilbagebetalingstid nettoinvestering (hele år)	6 år

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 vedligeholdelsefterslæb er beregnet ved, at

eftersløbet på Ottiliavej helt fjernes ved ombygningen, mens eftersløbet 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 langsigtede økonomi

Tiltag	Beløb (1.000 kr.)
Reduktion af vedligeholdelseefterslæb (100 %)	48.200
Andel af modernisering inkl. indeklime, der øger ejendommens værdi (50 %)	60.500
Salg af aktiver	-195.000
Samlet værdipåvirkning	-86.300

Tabel 7: Investeringer og afledte effektiviseringer

(1.000 kr. – 2015 p/l)	2015	2016	2017	2018	2019	I alt
Anlægsinvesteringer						
Forprojektering (mini-udbud, projektering og udbud)*	6.000	0	0	0	0	6.000
Ombygning og genopretning inkl. rådgiver	0	108.000	32.000	0	0	140.000
Flytteomkostninger (inkl. genopretning af fraflyttede lejemål).	0	0	10.248	0	0	10.248
Administrationsbidrag KEjd	1.285	1.285	642	0	0	3.212
Anlægsinvesteringer i alt	7.285	109.285	42.890	0	0	159.460
Driftsinvesteringer (midlertidige)						
Husleje og drift Krumtappen 2	656	1.461	0	0	0	2.117
Tomgangsleje og drift Skelbækgade	0	0	2.953	0	0	2.953
Driftsinvesteringer i alt	656	1.461	2.953	0	0	5.070
Indtægter fra salg af ejendomme						
Salg af ejendomme	0	0	-195.000	0	0	-195.000
Driftsomkostninger (varige)						
Husleje i nye lejemål	0	0	4.282	4.282	4.282	
Driftsgevinster (varige)			-14.966	-19.904	-19.904	
Effektiviseringer						
Afledte effektiviseringer på husleje, vedligehold og drift	0	0	-10.684	-15.622	-15.622	
Afledte effektiviseringer i alt	0	0	-10.684	-15.622	-15.622	

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 huslejobesparelse for casen er estimeret til 15,6 mio. kr. årligt efter fuld indfasning fra 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	0	0	-3.603	-5.268	-5.268
BIF	0	0	-6.013	-8.792	-8.792
KEjd (10 pct.)	0	0	-1.068	-1.562	-1.562
I alt	0	0	-10.684	-15.622	-15.622

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