

①

Kultur- og Fritidsforvaltningen  
Købehavns Ejendomme  
Att. Direktør Karen Mosbech

Dato:

Sagsnr.: 298010  
Dok.nr.: 1790283

### **Svar på høring af forslag til "Borgerindgange" og "Masterplan for lokalisering af centralforvaltningerne"**

Der henvises til brev af 3. marts 2006 fra Kultur- og Fritidsforvaltningen, Københavns Ejendomme, hvor forvaltningen har sendt 2 rapporter om henholdsvis borgerindgange (med bilagsmateriale) og lokalisering af centralforvaltningerne til høring i forvaltningerne med høringsfrist til den 1. april 2006.

Københavns Ejendomme beder samtidig om, at forvaltningernes høringssvar indeholder en stillingtagen til de forudsætninger, der er opstillet for lokaleøvelsen, herunder de afledede økonomiske konsekvenser for lokaleøvelserne.

#### **Socialforvaltningen skal i den anledning bemærke følgende:**

Socialforvaltningens høringssvar har været forelagt for Socialudvalget, der har godkendt det på sit udvalgsmøde den 29. marts 2006.

Hovedsamarbejdsudvalget i Socialforvaltningen har ligeledes drøftet rapporterne om "Borgerindgange" og "Masterplan for lokalisering af centralforvaltningerne".

HSU kan tilslutte sig princippet i forvaltningens høringssvar om at bibeholde 10 af de eksisterende lokalcenteradresser som nye borgerindgange samt at merudgifter som følge af tilpasning til ny struktur skal finansieres centralt via kommunekassen.

HSU forudsætter desuden, at Socialforvaltningen tildeles det nødvendige areal til kontorbrug m.v. i forhold til antal medarbejdere, der skal arbejde i borgerindgangene. Hvis tilpasning til nye borgerindgange medfører større køreafstande for udgående medarbejdere, forudsætter HSU endvidere, at merudgiften hertil afholdes centralt via kommunekassen.

Endeligt anser HSU det for vigtigt, at der etableres handicapvenlige adgangsforhold i alle borgerindgange.

### **1. Placering af centralforvaltningen i Bernstorffsgade, Ottiliavej og Tietgensgade**

Socialforvaltningen skal hermed udtrykke tilfredshed med placeringen af sin centralforvaltning i Bernstorffsgade, Ottiliavej samt Tietgensgade.

Det skal samtidig tilkendegives, at Socialforvaltningen forventer senere at opsig de 2 lejemål i Tietgensgade 31, når den endelige placering af centralforvaltningen kommer på plads i forbindelse med Adoptionsafsnittet overgang til regionen den 1. januar 2007.

### **2. Placering af socialcentre i Socialforvaltningen**

Socialforvaltningen skal - under forudsætning af, at det er i overensstemmelse med Borgerrepræsentationens beslutning den 18. maj 2006 - hermed udtrykke tilfredshed med placering af sine socialcentre på følgende adresser:

1. Remisevej 19 (Amager Vest)
2. Spaniensgade 25 / Lyongade 23 (Amager Øst)
3. Nørre Voldgade 15 (Det Centrale Byområde)
4. Svendborggade 5 (Østerbro)
5. Griffenfeldsgade 44 / Baldersgade 3 B (Nørrebro)
6. Ørnevej 55 (Bispebjerg)
7. Brønshøjvej 17-19 (Brønshøj-Husum)
8. Linde Allé 40-44 (Vanløse)
9. Gl. Køge Landevej 3 (Valby)
10. Matthæusgade 1 (Vesterbro / Kgs. Enghave)

Socialforvaltningen skal dog samtidig tilkendegive, at forvaltningens placering af socialcentre forudsætter, at det kan godtgøres ved en egentlig gennemgang af de faktiske lokaliteter mellem Socialforvaltningen og Københavns Ejendomme, herunder også sammen med Børne- og Ungdomsforvaltningen i "delebygninger", at Socialforvaltningen har fået tildelt det nødvendige areal til kontorbrug m.v., som Socialforvaltningens borgerindgange skal kunne rumme.

Baggrunden for forbeholdet er, at der ved gennemgangen af høringsmaterialet er konstateret flere tilfælde af uoverensstemmelse mellem rapportens beskrivelse af forvaltningernes benyttelse af lokaliteter og selve bilagsmaterialet. Der er endvidere fortsat usikkerhed omkring opgørelse af nogle af arealerne for lokaliteter, som Socialforvaltningen ønsker at benytte, ligesom der i nogle af de bygninger, som Socialforvaltningen og Børne- og Ungdomsforvaltningen skal dele, er usikkerhed omkring fordelingen af de konkrete lokaler mellem de to forvaltninger.

Socialforvaltningen vil dog arealmæssigt kunne være på de 11 adresser, som er beskrevet i rapporten om "Borgerindgange".

### **3. Socialcenter Bispebjerg – Ørnevej 55**

Den løsning, som Københavns Ejendomme peger på vedrørende Ørnevej 55 i rapporten om "Borgerindgange" og i bilagsmaterialet betyder, at socialcenter Bispebjerg placeres på etager i bygningen, som medfører anslåede ombygningsudgifter på ikke under 100.000 – 150.000 kr.

Socialforvaltningen har – som det også fremgår af rapporten - peget på en anden løsning, som vil medføre betydeligt færre udgifter for forvaltningen, nemlig en placering af socialcentret i de nuværende lokaler på 2. sal + 3. sal inklusiv mellemgangen.

Socialforvaltningen kan på grund af de betydelige ombygningsudgifter ikke acceptere den løsning, som Københavns Ejendomme har beskrevet, medmindre Socialforvaltningen kompenseres økonomisk for disse merudgifter.

### **4. Socialcenter i Amager Vest**

I de byområder, hvor der forventes en væsentlig befolkningstilvækst inden for de kommende år, f.eks. Amager Vest, hvor befolkningstallet vil stige med ca. 20.000 personer op til år 2020 (fra ca. 46.000 til ca. 66.000 indbyggere), bør placeringen af kommunale borgerindgange, herunder Socialforvaltningens decentrale socialcenter, tænkes ind i det nye bybillede for det pågældende område. De fremtidige decentrale socialcentres opgaver og mange samarbejdsrelationer betyder nemlig, at tilknytning og synlighed i nærområdet har stor betydning for ikke mindst det opsøgende og forebyggende sociale arbejde.

Socialforvaltningen er derfor enig i, at socialcenter Amager Vest på Remisevej 19 skal medtænkes i den fremtidige byudvikling af Amager Vest.

### **5. Socialcenter i Amager Øst**

Socialforvaltningen ønsker nye lokaliteter til det fremtidige decentrale socialcenter i Amager Øst, da bygningsstandarden i Lyongade er ringe, jf. Københavns Ejendommens beskrivelse i forbindelse med kortlægningen af borgerindgange.

I rapporten om "Borgerindgange" er beskrevet en løsning, som umiddelbart synes at kunne være egnet for Amager Øst. Såfremt Sundhedsforvaltningens Pensions- og Omsorgskontor samlokaliseres med et Borgerservicecenter i området, vil Amager Øst eventuelt kunne placeres på Amagerbrogade 150, hvor

Pensions- og Omsorgskontoret i dag har lokaler. Det vil dog muligvis kræve en dispensation fra bydelsgrænsen, da Amagerbrogade 150 umiddelbart synes at ligge på den side af Amagerbrogade (bydelsgrænsen går ned igennem Amagerbrogade), der ligger i Amager Vest, mens socialcentret skal betjene borgere i bydelen Amager Øst.

Socialforvaltningen er interesseret i en nærmere drøftelse med Københavns Ejendomme, hvis Amagerbrogade 150 bliver ledig.

### **6. Socialcenter på Nørrebro**

Socialforvaltningen har i høringssvaret tilkendegivet at ville samle socialcentret for Nørrebro bydel i Griffenfeldsgade 44 – hvor det nuværende lokalcenter Indre Nørrebro ligger – samt en mindre enhed i Baldersgade 3B, hvor hjemmeplejen for Ydre Nørrebro og en del af børnefamilieteamet placeres.

Kultur- og Fritidsudvalget har imidlertid på sit møde den 2. marts 2006 tiltrådt et medlemsforslag om Kulturhus på Indre Nørrebro. Af medlemsforslaget fremgår, at Kultur- og Fritidsforvaltningen er blevet bedt om at undersøge mulighederne for at samle kulturhuse og bibliotek på Indre Nørrebro i et fælles kulturcenter. Specifikt skal muligheden for at samle aktiviteterne på Sct. Joseph (Griffenfeldsgade 44) undersøges.

Kultur- og Fritidsforvaltningen har i den anledning bedt om Socialforvaltningens bemærkninger.

Socialforvaltningen fastholder at ville samle socialcentret for Nørrebro bydel i Griffenfeldsgade 44 og Baldersgade 3B. Baggrunden er blandt andet, at der ved at fastholde én af de eksisterende lokalcenteradresser i Indre og Ydre Nørrebro som nyt socialcenter for bydelen tages størst mulig hensyn til, at borgerne i den nye bydel ikke generelt kommer til at opleve forvirring og usikkerhed omkring placeringen af deres i forvejen kendte lokalcenter. Der ønskes også en samlokalisering med Børne- og Ungdomsforvaltningens sundhedsplejersker.

Der er også hensynet at tage til medarbejderne, der har en meget presset dagligdag, hvor tilpasning til de nye forvaltningsopgaver allerede fylder meget. Flytning til andre lokaliteter vil binde mange ressourcer til planlægning og implementering samt til flytning af samtlige sager. Det vurderes, at disse ressourcer ikke er til stede.

Herudover er Griffenfeldsgade 44 efter en BR-beslutning den 28. februar 2002 ombygget for 24 mill.kr., da lokalcenter Indre Nørrebro flyttede til lokalerne i forbindelse med bydelsforsøgets

afvikling. Ombygningen skete netop med henblik på at indrette bygningerne til det kontorbrug, som lokalcenter Indre Nørrebro havde behov for. Det er vurderingen, at borgerne her oplever en borgerbetjeningsenhed, der fremstår med et lyst og venligt miljø.

Socialforvaltningen ønsker derfor ikke at flytte til Blågårds Plads, som også vil være for småt til socialcenter, da der er behov for ca. 7.600 m<sup>2</sup>, medens det ledige areal på Blågårds Plads er oplyst til kun at udgøre 2.100 m<sup>2</sup>. Der må desuden forventes store ombygningsudgifter ved flytning til Blågårds Plads, da bygningen i dag anvendes til kulturhus og bibliotek. Penge som Socialforvaltningen ikke råder over.

### **7. Handicapcenter Nord og Handicapcenter Vest**

Socialforvaltningen har i forbindelse med den samlede lokaleøvelse ønsket undersøgt mulighederne for bedre lokaler til Handicapcenter Nord og Handicapcenter Vest. Københavns Ejendomme har dog understreget i rapporten om "Borgerindgange", at det ikke er en del af øvelsen omkring fordelingen af de eksisterende lokalcentre.

Socialforvaltningen skal fortsat fastholde, at der i den samlede lokaleøvelse for kommunens borgerindgange skal indgå:

1. at Handicapcenter Nord samles på én af de nævnte adresser i rapporten om "Borgerindgange", dvs. enten Ørnevej 18 eller Ørnevej 55
2. at Handicapcenter Vest og Socialcenter Vesterbro /Kgs. Enghave skal indgå i en mulig fremtidig løsning omkring samling af flere kommunale lejemaal i bygningen Vesterbrogade 123, som Københavns Kommune har tilbud om at overtage efter AF i 2007.

Baggrunden er, at begge handicapcentre i dag har lokaleforhold, der ikke er tilfredsstillende for hverken brugere eller medarbejdere.

Handicapcenter Nord er i dag placeret på 2 adresser, nemlig Lærkevej 3 og 20, hvilket ikke giver optimale forhold for borgerbetjeningen af handicappede brugere. Kørestolsbrugere må f.eks. i dag benytte adgangsrampen på Ørnevej 55 (bibliotekets indgang) for at kunne komme ind i handicapcentret.

Handicapcenter Vest er i dag placeret i Valdemarsgade 6-8 i 2 bygninger og på 7 etager, som ikke giver de bedste adgangsforhold for brugerne, ligesom der mangler reserverede parkeringsforhold for brugerne. Der er endvidere ikke kantineforhold for medarbejderne i bygningen, hvorfor de må spise på kontorerne eller i mødelokaler, eller når det passer ind i netværkets arbejdet med brugerne, i cafeen.

### *7.1. Handicapcenter Nord*

Socialforvaltningen har for så vidt angår Handicapcenter Nord (i dag beliggende på Lærkevej 3 og 20) peget på 2 løsninger:

#### **Ørnevej 55**

En løsning på Ørnevej 55 vil give mulighed for placering af såvel Socialcenter Bispebjerg som Handicapcenter Nord på denne lokalitet, dog således at handicapcentrets netværkscafé fortsat indtil videre må forblive i Lærkevej 3. Her ligger også LAVUK, som er en klub for udviklingshæmmede, der også bruger lokaliteterne i aftentimerne.

En løsning, hvor handicapcentret samles på Ørnevej 55 vil dog betyde, at der skal etableres handicapvenlige adgangsforhold fra indgangen Lærkevej 20, herunder et udvendigt elevatorårn, der koster ikke under 600.000 kr.

Løsningen vil også betyde, at netværkscafeen bliver adskilt fra handicapcentret, idet den må forblive i Lærkevej 3 af pladsmæssige grunde. Handicapcentret har dog vurderet, at dette ikke i sig selv vil medføre væsentlige gener for brugerne. En samlet løsning for hele handicapcentret er imidlertid klart at foretrække for brugerne, jf. nedenfor om lejemålet på Ørnevej 18.

Herudover vil handicapcentret mangle noget depotplads, som der skal skaffes plads til på Ørnevej 55.

Københavns Ejendomme har i forslag til lokaleøvelse for Ørnevej 55, der er beskrevet i rapporten om "Borgerindgange" og bilagsmaterialet, peget på en løsning som betyder, at ejendommen fyldes op af Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen, Børne- og Ungdomsforvaltningen og Socialforvaltningens socialcenter Bispebjerg. Der bliver kun plads til handicapcentret inden for samme areal, som de har i dag.

Københavns Ejendomme forslag til lokalefordeling på Ørnevej 55 er ikke en tilfredsstillende løsning for Socialforvaltningen, medmindre Københavns Ejendomme kan støtte forslaget om, at Handicapcenter Nord samles på én adresse i det private lejemål på Ørnevej 18, og Socialforvaltningen samtidig tildeles økonomiske midler til dækning af ombygningen, deponeringen og eventuel forhøjelse af huslejeudgiften i forhold til handicapcentrets nuværende huslejeniveau for Lærkevej 3 og 20.

Det vil med en samling af handicapcentret på Ørnevej 18 være muligt for kommunen eventuelt at bortsælge Lærkevej 3, samt at

skabe lidt mere plads for de borgerindgange, som placeres på Ørnevej 55 (det er samme bygning som Lærkevej 20).

### **Ørnevej 18**

En løsning, hvor handicapcentret bliver samlet i et nyt privat lejemål på Ørnevej 18 vil give mulighed for at indrette f.eks. hele stueetagen fra "grunden af" og dermed tage særlige hensyn til indretningen og faciliteter for handicappede brugere.

Det private lejemål skal dog ombygges for ca. 10 mill. kr. og der skal erlægges et deponeringsbeløb på ca. 41 mill. kr. Københavns Ejendomme har oplyst i rapporten om "Borgerindgange", at det må forventes, at en del af ombygningsudgiften kan finansieres over huslejen. Den nuværende årlige husleje (før ombygning) ligger ifølge prospektet for lejemålet i nogenlunde samme størrelsesorden, som handicapcentret i dag betaler for Lærkevej 3 og 20.

Der ligger en produktionsskole i ejendommens 1. sal, som udfører værkstedsarbejder, hvorfor nogen støj må påregnes. Handicapcentret er dog fortsat interesseret i lokaliteterne, da der ikke er konstateret væsentlige støjgener ved gennemgangen af bygningen.

Socialforvaltningen er interesseret i denne løsning for handicapcenter Nord, idet Socialforvaltningen dog ikke har finansiel dækning til at indgå et sådant lejemål uden kommunal tilførsel af midler, f.eks. gennem de deponeringsmidler, der bliver frigjort som følge af afhændelse af en række lokaliteter i de tidligere FAF lokalcentre, jf. nedenfor om de afledede økonomiske konsekvenser.

## *7.2. Handicapcenter Vest*

### **Vesterbrogade 123**

Socialforvaltningen er for så vidt angår handicapcenter Vest (i dag beliggende Valdemarsgade 6-8) interesseret i en mulig løsning på Vesterbrogade 123 sammen med f.eks. et borgerservicecenter, socialcenter Vesterbro og et pensions- og omsorgskontor i samme bygning. Parkeringsforholdene vil her være gode for handicapcentrets brugere. Geografisk set vil placeringen endvidere være god i forhold til det byområde, som handicapcentret skal dække, nemlig Vesterbro, Valby, Kgs. Enghave, Indre By og Christianshavn.

### **Matthæusgade 37**

Der er i rapporten om "Borgerindgange" også peget på Matthæusgade 37 som mulig løsning for Socialforvaltningen.

For så vidt angår Matthæusgade 37 har Socialforvaltningen foretaget en gennemgang af bygningen. Bygningen vurderes ikke at være egnet til handicapcenter, da parkeringsforholdene er endnu dårligere end i Valdemarsgade 6-8 og elevator- og trappeforholdene desuden ikke er handicapegnede. Der er endvidere kun ét handicaptoilet, som er placeret på 1. sal. Der vil altså være tale om meget betydelige ombygningsudgifter, hvis Matthæusgade 37 skal bruges til handicapcenter – penge som Socialforvaltningen ikke råder over.

### **Gl. Vasbygade 49**

Der er i rapporten om "Borgerindgange" også peget på Gl. Vasbygade 49 som mulig løsning for Socialforvaltningen.

Gl. Vasbygade 49 er den bygning som lokalcenter Kgs. Enghave hidtil har været placeret i. Bygningen vurderes at være egnet til handicapcenter, hvis der foretages visse ombygninger, f.eks. vedrørende dagtilbudsaktiviteter, netværk, kunstscole, køkkenfaciliteter m.v..

Centerrådsformanden og et medlem af centerrådet har besøgt Gl. Vasbygade 49 og finder bygningen meget egnet til handicapcenter. De finder desuden som brugere, at det vil være en ønskesituation at få sit eget hus.

Der er dog tale om en årlig husleje, som er ca. 1 mill. kr. højere end den husleje Handicapcenter Vest i dag betaler for Valdemarsgade 6-8. Socialforvaltningen har ikke finansiel dækning for tildeling af et højere huslejeløb til handicapcentret.

Det overvejes desuden for tiden i forvaltningen, hvordan handicapcentre skal være organiseret på børneområdet, hvorfor en flytning til lokaliteter i Gl. Vasbygade, der kan vise sig arealmæssigt at blive for store, ikke er hensigtsmæssig på nuværende tidspunkt.

### **8. Afledede økonomiske konsekvenser af tilpasning af borgerindgange og centralforvaltning til ny struktur**

Socialforvaltningen har ikke økonomiske midler til dækning af de ekstra udgifter som tilpasning til ny struktur af borgerindgange og centralforvaltning giver anledning til.

Kultur- og Fritidsforvaltningen og Økonomiforvaltningen må derfor i den fælles indstilling til Kultur- og Fritidsudvalget og Økonomiudvalget anføre, at følgende beløb skal finansieres centralt via kommunekassen:



1. Socialforvaltningens andel af den samlede forøgede huslejudgift på ca. 10 mill. kr. og de øvrige forøgede driftsudgifter, som Socialforvaltningen skal kunne afholde som konsekvens af tilpasning til ny struktur, jf. rapporten om "Borgerindgange"
2. Socialforvaltningens andel af eventuel dobbelthusleje i opsigelsesperioden for de 7 FAF- lokalcentre, som Socialforvaltningen på grund af tilpasning til ny struktur ikke længere skal benytte til borgerindgange
3. Socialforvaltningens etablerings- og driftsudgifter på ca. 10 mill. kr. pr. socialcenter, der skal oprettes udover 8 bydele, samt engangsudgifter til IT på 3-5 mill. kr., hvis eksisterende bydelsgrænser ændres, da Socialforvaltningen ikke har midler til tilpasning til 10 eller flere bydele, jf. Borgerrepræsentationens behandling af antal bydele og bydelsgrænser den 18. maj 2006
4. Socialforvaltningens flytte- og ombygningsudgifter som følge af tilpasning af borgerindgange og centralforvaltning til ny struktur, da Socialforvaltningen ikke har midler til at afholde beløb i størrelsesorden 9-10 mill. kr.
5. at Socialforvaltningen – hvis der politisk træffes beslutning om placering af Handicapcenter Nord i det private lejemål på Ørnevej 18 - får tilført ca. 41 mill. kr. af de frigivne deponeringsmidler på ca. 104 mill. kr. til brug for indgåelse af lejemålet, jf. rapporten om borgerindgange
6. at Socialforvaltningen – hvis der politisk træffes beslutning om placering af Handicapcenter Nord i det private lejemål på Ørnevej 18 - får tilført ca. 10 mill. kr. til ombygning af Ørnevej 18, jf. rapporten om "Borgerindgange", eller får tilført midler til dækning for forhøjelse af huslejen, hvis ombygningsudgiften skal finansieres over huslejen

*Ad 1:*

Det skal bemærkes, at der i pkt. 6 i rapporten om "Borgerindgange" er en fejl i tabellen, da Socialforvaltningens fremtidige årlige husleje er opgjort til ca. 25, 4 mill. kr., medens samme udgift i en tidligere tabel er opgjort til 22, 9 mill. kr. Der er desuden anført et medarbejderantal på 1.505, medens det i en tidligere tabel er opgjort til 1.131 (som er det korrekte cirka-tal).

Socialforvaltningen råder ikke over økonomiske midler til dækning af øgede huslejudgifter og heller ikke til dækning af eventuelle øgede driftsudgifter vedrørende lejemålene. Der tænkes her blandt andet på, at forvaltningen formentlig i de standardlejekontrakter, som Københavns Ejendomme (KEjd) vil benytte for lejemål, der nu skal indgås mellem forvaltningerne og KEjd, vil pålægge lejer

(Socialforvaltningen) den indvendige vedligeholdelsespligt for det lejede.

Der må derfor i forbindelse af indgåelse af lejemålene foretages en gennemgang af lejemålene med henblik på registrering af den vedligeholdelsesstandard, som forvaltningen overtager, således at uforudsete udgifter ikke pålægges Socialforvaltningen. Flere af forvaltningens lejemål fremstår nemlig nedslidte og i en ikke alt for god vedligeholdelsesstand.

Det skal i den forbindelse bemærkes, at Socialforvaltningen overtager lejemål med en ”behersket” vedligeholdelsesstandard, medens andre forvaltninger overtager nye lejemål, der er nyistandsatte. Det synes ikke særligt rimeligt.

Københavns Ejendomme har i rapporten oplyst, at der er afsat budget til kompensation af regulering fra nuværende husleje til ny standardhusleje (markedsleje) for lejemålene. Det fremgår imidlertid ikke, at eventuelle øgede lejer-forpligtelser også dækkes via dette budget.

*Ad 2:*

Socialforvaltningen råder ikke over midler til dækning af eventuel dobbelthusleje i opsigelsesperioden for de 7 lejemål i de tidligere FAF-lokalcentre, som Socialforvaltningen som følge af tilpasning til ny struktur fraflytter. Der skal selvfølgelig tilstræbes en begrænsning af dobbelthusleje, men med implementering af 3 forvaltninger i nye borgerindgange er det næppe muligt at undgå dobbelthusleje i et vist omfang.

*Ad 4:*

For så vidt angår flytte- og ombygningsudgifterne, jf. pkt. 3 ovenfor, anslås disse skønsmæssigt at fordele sig på følgende måde:

1. Tilpasning til nye borgerindgange med ca. 2,5 mill. kr. vedrørende flytteudgifter og ca. 2,5 mill. kr. vedrørende ombygningsudgifter
2. Tilpasning af centralforvaltninger i Socialforvaltningen og Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen med samlede skønsmæssigt anslåede flytteudgifter på 2-2,5 mill. kr. og ombygningsudgifter på 2-2,5 mill. kr.

Da flere af socialcentrene er en sammenlægning af to centre og dermed flere medarbejdere samlet i lokaliteterne og deraf følgende anden lokaleanvendelse vil der f.eks. være behov for;

- etablering af flugtveje i kontorer, der tidligere ikke er benyttet til klientkontakt.
- nedrivning af skillevægge, da lokaler i det nye center skal anvendes til andre personalegrupper, der ikke skal have enkeltmandskontorer, f.eks. hjemmeplejens personale.
- etablering af yderligere enkeltmandskontorer, for at der bliver plads til alle.
- behov for flere modtagelser, for at optimere tilgangen for borgerne samt
- nødvendig etablering af personalefaciliteter.

Venlig hilsen

Grethe Munk



Til de administrerende direktører

3. marts 2006

### **Høring af forslag til "Borgerindgange" og "Masterplan for lokalisering af centralforvaltningerne"**

Københavns Ejendomme har i samarbejde med de øvrige forvaltninger udarbejdet rapporter for to lokaleøvelser: en for lokalisering af centraladministrationen som følge af ændret forvaltningsstruktur og en for borgerindgange. Rapporterne indeholder hver en plan for lokaliseringen af de ønskede funktioner.

- 1) En lokalerokade for forvaltningernes centrale administrationer (masterplan)
- 2) En lokaleøvelse for borgerindgange i BIF, BUF og SOF som indebærer en opsplitning af FAFs lokalcentre og etablering af job- og ydelsescentre i BIF, etablering af socialcentre i SOF og decentrale udførende enheder i BUF

Københavns Ejendomme sender hermed de to rapporter i høring hos fagforvaltningerne. Københavns Ejendomme skal bede om at modtage forvaltningernes høringssvar **senest den 1. april 2006**, således at det er muligt at overholde den besluttede tidsplan for politisk behandling af lokaleøvelserne, jf. nedenfor.

Med udgangspunkt i lokaleplanerne og de modtagne høringssvar vil Københavns Ejendomme herefter udarbejde en fælles indstilling for de to øvelser, således at den politiske behandling af de to lokaleøvelser kan ske samtidigt. Indstillingen om de to lokaleøvelser vil være en fælles indstilling mellem KFF og ØKF.

Det vil være ønskeligt, hvis forvaltningernes bemærkninger til de foreslåede fremtidige placeringer af de centrale og decentrale enheder i forvaltningerne også indeholder en stillingtagen til de forudsætninger, der er sat op for lokaleøvelsen. I den forbindelse skal Københavns Ejendomme henlede opmærksomheden på, at der ikke i de to lokaleplaner er redegjort for de afledte økonomiske konsekvenser af øvelserne. Afledte økonomiske konsekvenser kunne fx være udgifter til dobbelt husleje, flytteudgifter og udgifter til lettere ombygning af de foreslåede lokaler.

I det omfang gennemførelsen af de to lokaleplaner vil medføre afledte økonomiske konsekvenser for forvaltningerne, bedes forvaltningerne redegøre for disse i høringssvarene. Københavns Ejendomme vil i den forbindelse naturligvis være behjælpelig med at tilvejebringe evt. faktuelle oplysninger.

Rapporterne indeholder en totaløkonomisk oversigt over de foreslåede lokaleløsninger, herunder en gennemgang af hvilke lokaler der frigives til salg eller genudlejning. Rapporterne forholder sig imidlertid ikke specifikt til den enkelte forvaltnings mulighed for at finansiere de foreslåede lokaleløsninger.

### **1) Masterplan for lokalisering af centralforvaltningerne**

Som følge af den ændrede forvaltningsstruktur i Københavns Kommune er der udarbejdet en plan for ny lokalisering af de centrale forvaltninger. 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.

### **2) Borgerindgange**

BR vedtog den 15. december 2005 indstilling om borgernes indgange til Københavns Kommune. Beslutningen betyder, at der skal etableres:

- Et Borgerservicecenter - så vidt muligt samlokaliseret med et PO-kontor - i hver bydel i Københavns Kommune
- Et lokalcenter i hver bydel
- 4 jobcentre og ydelsescentre i Københavns Kommune
- Et kontaktcenter

Etableringen af de fremtidige borgerindgange kører i to tempi – ét for Borgerservicecentre/PO-kontore og ét for lokalcentre samt jobcentre og ydelsescentre. Opdelingen skyldes, at det i december 2005 blev besluttet at sende en model med 10 bydele i borgerhøring i perioden januar til marts. Bydelsinddelingen med tilhørende høringssvar skal på BR den 6. april. Før den er vedtaget, er det ikke muligt at beslutte, hvor der skal placeres borgerservicecentre/po-kontore og lokalcentre.

### **Tidsplan for indstillingen**

De administrerende direktører godkendte den 23. februar 2006 følgende tidsplan for lokaleøvelserne:

- Indstillingen for de to øvelser sendes i høring hos forvaltningerne i perioden 3. marts til 1. april. Forvaltningerne har i denne periode mulighed for at forelægge lokaleplanerne samt høringssvar for de respektive udvalg
- Høringssvarene modtages hos Københavns Ejendomme den 1. april 2006
- Indstilling med forvaltningernes/udvalgenes høringssvar forelægges KFU den 20. april 2006
- Indstilling med høringssvar forelægges ØU den 25. april 2006
- Indstilling med høringssvar sendes i BR den 18. maj 2006

Det blev også besluttet, at der skulle udarbejdes en selvstændig indstilling for BIFs jobcentre og ydelsescentre. Indstillingen vedrørende jobcentre og ydelsescentre var oprindeligt planlagt til at være en del af en samlet indstilling omkring lokaler til SOF, BIF og BUF. Da BIF imidlertid ønsker centrene åbnet den 1. juni 2006, forelægges indstillingen om lejemål til jobcentre og ydelsescentre som en selvstændig indstilling.

Med venlig hilsen

Karen Mosbech



# Borgerindgange

## Københavns Kommune



<b>1. BORGERINDGANGE I KØBENHAVNS KOMMUNE</b> .....	<b>3</b>
1.1 INDLEDNING .....	3
1.2 SCENARIER FOR DE TRE FORVALTNINGER .....	4
<b>2. LOKALCENTRE</b> .....	<b>5</b>
<b>3. SOCIALFORVALTNINGEN</b> .....	<b>7</b>
3.1 SCENARIER FOR 2 HANDICAPCENTRE .....	8
3.1.1 <i>Handicapcenter Nord</i> .....	9
3.1.2 <i>Handicapcenter Vest</i> .....	9
<b>4. BØRNE- OG UNGEFORVALTNINGEN</b> .....	<b>11</b>
<b>5. BESKÆFTIGELSE- OG INTEGRATIONSFORVALTNINGEN</b> .....	<b>12</b>
FREMTIDIGE BORGERINDGANGE .....	14
<b>6. TOTALØKONOMI</b> .....	<b>15</b>
<b>7. BILAGSMATERIALE</b> .....	<b>18</b>



# 1. Borgerindgange i Københavns Kommune

## 1.1 Indledning

BR vedtog den 15. december 2005 indstilling om borgernes indgange til Københavns Kommune. Beslutningen betyder, at der skal etableres:

- Et Borgerservicecenter - så vidt muligt samlokaliseret med et PO-kontor - i hver bydel i Københavns Kommune
- Et lokalcenter i hver bydel
- 4 jobcentre og 4 ydelsescentre i Københavns Kommune
- Et kontaktcenter

Etableringen af de fremtidige borgerindgange kører i to tempi – ét for Borgerservicecentre/PO-kontore og ét for lokalcentre og job- og ydelsescentre. Opdelingen skyldes, at det i december 2005 blev besluttet at sende en model med 10 bydele i borgerhøring i perioden januar til marts. Bydelsinddelingen med tilhørende høringssvar skal på BR den 6. april. Før den er vedtaget, er det ikke muligt at beslutte, hvor der skal placeres borgerservicecentre/PO-kontore og lokalcentre.

Der er imidlertid et akut behov for at få etableret nye borgerindgange i BIF, SOF og BUF. Det skyldes, at FAFs lokalcentre endnu ikke er opsplittet efter den nye forvaltningsstruktur. Medarbejderne er altså ikke samlet i deres nye organisationer.

De administrerende direktører har derfor den 23. februar 2006 besluttet, at Københavns Ejendomme i samarbejde med de øvrige forvaltninger udarbejder scenarier for to lokaleøvelser:

- 1) En lokalerokade for forvaltningernes centrale administrationer
- 2) En lokaleøvelse for borgerindgange i BIF, BUF og SOF som indebærer en opsplittning af FAFs lokalcentre og etablering af job- og ydelsescentre i BIF, etablering af socialcentre i SOF og decentrale udførende enheder i BUF

Med udgangspunkt i drøftelserne vedrørende den fremtidige fysiske placering af forvaltningerne centrale og decentrale administrationer, udarbejdes en fælles indstilling for de to lokaleøvelser således, at politikkerne kan behandle de to lokaleøvelser på samme tid. Indstillingen om de to lokaleøvelser vil være en fælles indstilling mellem KFF og ØKF.

Behandlingen af indstillingen vil følge følgende tidsplan:

- Indstillingen for de to øvelser sendes i høring hos forvaltningerne i perioden 3. marts til 1. april. Forvaltningerne har i denne periode mulighed for at tage den i deres udvalg
- Høringssvarene modtages hos Københavns Ejendomme den 1. april
- Indstilling med forvaltningernes/udvalgenes høringssvar sendes i KFU den 20. april
- Indstilling med høringssvar sendes i ØU den 25. april
- Indstilling med høringssvar sendes i BR den 18. maj



Indstillingen vedrørende lokaleøvelserne vil indeholde en beregning af den samlede totaløkonomi forbundet med den foreslåede lokalisering af forvaltningernes centrale og decentrale administrationer.

SOFs socialcentre er afhængig af den fremtidige bydelsinddeling, og i indstillingen vil det derfor blive understreget, at de vil tilpasse sig beslutningen om den fremtidige bydelsinddeling.

## **1.2 Scenarier for de tre forvaltninger**

Der er i Borgerrepræsentationen truffet beslutning om, at der så vidt muligt skal være én indgang for borgerne til Københavns Kommune. Der er i dag en række indgange. Det er ikke muligt at samle alle disse indgange, men borgerindgangene er så vidt muligt søgt samlokaliseret således, at der opnås en synergi mellem medarbejderne arbejdsmæssigt og således, at flere enheder kan benytte fælles reception, kantine, mødelokaler o. lign. Kommunens egen ejendomsportefølje benyttes så vidt muligt til opfyldelse af lokalebehovet.

I det følgende præsenteres de anbefalede scenarier for de tre forvaltninger. I bilag er der vedlagt en oversigt over de inddragede ejendomme af kommunens egen ejendomsportefølje og eksterne lejemaal, der kunne være interessante som fremtidig borgerindgang. Forvaltningerne har beskrevet deres ønsker ved hvert af lejemaalene.

Ejendommene er vurderet ud fra udvalgte kriterier omkring ejendommens placering og omkring lokalernes indretning.

Da SOF i forbindelse med den samlede lokaleøvelse har ønsket undersøgt mulighederne for bedre lokaler til to af deres handicapcentre, er der medtaget scenarier for mulige lokaleløsninger til disse centre. Det understreges dog, at det ikke er en del af øvelsen omkring fordelingen af de eksisterende lokalcentre.



## 2. Lokalcentre

De 3 forvaltninger SOF, BIF og BUF har i dag medarbejdere placeret i lokalcentre på nedenfor nævnte lokaliteter i Københavns Kommune. Tallene for antal medarbejdere på lokaliteterne er det antal personer, der var ansat i Familie- og Arbejdsmarkedsforvaltningens lokalcentre inden den 1. januar 2006, hvor forvaltningen blev nedlagt.

Adresse	Areal	Årlig leje	Kr./kvm	Ejerforhold	Antal medarb.	Areal pr. medarb.
<b>Lokalcentre</b>						
Remisevej 19	2.673	1.764.180	660	Privat	178	15
Spaniengade/Lyongade	2.388	1.740.000	729	Privat	106	23
Njalsgade	3.367	1.194.437	355	KK	113	30
Wildersgade 32	1.669	1.141.054	684	Privat	50	33
Nørrevoldgade 15	3.162	2.302.814	728	KK	87	36
Svendborggade 5	3.407	1.828.132	537	KK	148	23
Hans Knudsens Plads 1	2.678	2.692.000	1.005	Privat	138	19
Griffenfeldtsgade 44	6.958	5.908.000	849	KK	192	36
Baldersgade 24	2.999	1.448.876	483	KK	209	14
Baldersgade 3b	741	566.796	765	Privat	-	-
Ørnevej 55	4.402	2.254.351	512	KK	194	23
Brønshøjvej 17-19	3.574	1.424.227	398	KK	98	36
Midtfløjene 18	1.310	1.013.135	773	Privat	80	16
Linde Allé 42-44	3.224	1.332.702	413	KK	132	24
Gl. Køge Landevej 3	3.661	4.371.952	1.194	Privat	193	19
Matthæusgade 1	3.519	1.917.575	545	KK	177	20
Matthæusgade 37	3.131	1.145.348	366	KK	-	-
Gl. Vasbygade 49	2.226	2.605.145	1.170	KK	88	25
<b>I alt</b>	<b>55.089</b>	<b>36.650.724</b>	<b>665</b>	<b>-</b>	<b>2.183</b>	<b>25</b>

Datagrundlaget er fra Københavns Ejendomme. Areal pr. medarbejder kan svinge meget alt efter hvor store fællesarealer, der er i bygningen, og hvor mange personer, der sidder på hvert kontor. Den årlige husleje er det nuværende niveau. De fremtidige kontrakter vil blive indgået med den nye standardhusleje. Der er afsat budget til regulering op til den nye standardleje. Huslejen er inkl. drift og ekskl. varme for de kommunale lejemål og ekskl. drift og forbrug for de private lejemål. Arealet er inkl. kælder/loft.



De medarbejdere, der i dag arbejder i lokalcentrene, hører efter projekt "ny struktur" under tre nye forvaltninger – SOF, BIF og BUF. Medarbejderne skal fremover placeres i:

- Socialcentre, SOF
- Jobcentre og ydelsescentre, BIF
- Decentrale udførende enheder, BUF

Forvaltningerne ønsker snarest muligt at få samlet medarbejderne, så de sidder opdelt efter den nye forvaltningsstruktur.

### 3. Socialforvaltningen

SOF skal have et socialcenter i hver bydel i Københavns Kommune. Omlægning til nye bydele vil strække sig over en lang implementeringsperiode indenfor den næste valgperiode, og SOF har derfor tilkendegivet, at det bør ske med størst mulig hensyntagen til, at borgerne ikke generelt kommer til at opleve forvirring og usikkerhed omkring placeringen af deres i forvejen kendte lokalcenter.

Socialforvaltningen vurderer, at en placering af fremtidige decentrale socialcentre på mere end 8 adresser vil indebære merudgifter i størrelsesorden 10 mio. kr. pr. center som følge af mistede stor-driftsfordele. Der vil ikke på sigt kunne opretholdes en faglig bæredygtighed på mere end 8 adresser, medmindre antallet af medarbejdere udvides.

Socialforvaltningen har taget udgangspunkt i 8 bydele, men i 2 af bydelene vil der være 2 decentrale borgerindgange, således at 10 ud af de 15 nuværende hovedadresser bibeholdes. Borgere i 5 af de nuværende 15 bydele vil opleve at få et fremtidigt decentralt socialcenter på en anden fysisk forvaltningsadresse end hidtil. Det drejer sig om borgerne i de nuværende distrikter: Christianshavn, Kgs. Enghave, Ryvang, Amagerbro og Ydre Nørrebro.

Med forbehold for den endelige politiske vedtagelse omkring antallet af bydele og dermed antallet af decentrale socialcentre, har Socialforvaltningen ønsket at placere de fremtidige decentrale socialcentre på de nedenfor nævnte lokaliteter.

Der er to grupper af medarbejdere i socialcentrene: administrative og udgående personale. Det er derfor ikke alle medarbejdere, der skal have en almindelig kontorarbejdsplads. Flere af de administrative medarbejdere har flere gange dagligt fortrolige samtaler med klienter. De ønsker derfor cellekontorer. Der er endvidere behov for en reception i hvert af centrene, og der er behov for mødefaciliteter og diverse baglandsfunktioner.

SOF ønsker at placere socialcentrene på de nedenfor nævnte adresser. Tallet på antal medarbejdere er det samlede antal personer, der er ansat i det enkelte socialcenter, dvs. såvel administrative som udgående medarbejdere. Visse af disse personer har ikke deres daglige placering i selve socialcentret.



Fremtidige socialcentre	Areal	Årlig leje	kr./kvm	Ejerforhold	Antal medarb.	Areal pr. medarb.
Remisevej 19	2.673	1.764.180	660	Privat	104	26
Spaniensgade/Lyongade	2.388	1.740.000	729	Privat	98	24
Nørrevoldgade 15	3.162	2.302.814	728	KK	64	49
Svendborggade 5	3.407	1.828.132	537	KK	136	25
Griffenfeldtsgade 44	6.958	5.908.000	849	KK	163	43
Baldersgade 3b	741	566.796	765	Privat	36	21
Ørnevej 55	2.658	1.360.896	512	KK	107	25
Brønshøjvej 17-19	2.837	1.129.126	398	KK	99	29
Linde Allé 42-44	2.294	947.422	413	KK	68	34
Gl. Køge Landevej 3	2.930	3.498.420	1.194	Privat	109	27
Matthæusgade 1	3.519	1.917.575	545	KK	147	24
<b>I alt</b>	<b>33.567</b>	<b>22.963.177</b>	<b>684</b>	<b>-</b>	<b>1.131</b>	<b>30</b>

Datagrundlaget er fra Københavns Ejendomme. Areal pr. medarbejder kan svinge meget alt efter hvor store fællesarealer, der er i bygningen, og hvor mange personer, der sidder på hvert kontor. Den årlige husleje er det nuværende niveau. De fremtidige kontrakter vil blive indgået med den nye standardhusleje. Der er afsat budget til regulering op til den nye standardleje. Huslejen er inkl. drift og ekskl. varme for de kommunale lejemål og ekskl. drift og forbrug for de private lejemål. Arealet er inkl. kælder/loft.

Disse 11 adresser er placeret i de 10 foreslåede bydele med en satellit på ydre Nørrebro. De er valgt ud fra at være gode arbejdspladser og så vidt muligt en del af kommunens ejendomsportefølje. Lokalerne fungerer i dag til formålet, og det er derfor et minimum af medarbejdere, der skal flytte.

Udover disse lokaler bevarer Nørrebro 2 satellitter: Bragesgade og Mjølnerparken. Såfremt bydelsinddelingen ikke bliver de foreslåede ti bydele, får SOF brug for yderligere/færre lokaler til socialcentre, eftersom der skal være et i hver bydel.

Socialcenteret på Remisevej ligger i noget der mindre om et industri-område. Der er behov for at skabe et mere attraktivt område f.eks. gennem kvarterløft og ved at flytte flere kommunale enheder til området. SOF ønsker indtil videre at bevare lokalerne, eftersom det ligger i et område med megen beboelse og, eftersom kontorlokalerne er gode.

Lokalerne i Spaniensgade/Lyongade er langt fra optimale, og der ønskes derfor på sigt en anden løsning for det socialcenter. Den opgave søges løst, når der findes lokaler til PO-kontor og Borgerservicecenter i området. Såfremt de to centre skal samlokaliseres, kan socialcenteret evt. placeres på Amagerbrogade 150, hvor PO-kontoret i dag har lokaler. Det vil dog muligvis kræve en dispensation fra bydelsgrænsen, da Amagerbrogade 150 umiddelbart synes at ligge på den side af Amagerbrogade (bydelsgrænsen går ned igennem Amagerbrogade), der ligger i Amager Vest, mens socialcenteret skal betjene borgere i bydelen Amager Øst.

### 3.1 Scenarier for 2 handicapcentre

SOF ønsker at finde nye lokaler til to af deres handicapcentre. Det er handicapcenter Nord og Vest. Denne lokaleøvelse er ikke et resultat af projekt ny struktur og opdelingen af FAFs lokalcentre. De er dog medtaget, da de to centre ønsker lokaler, der frigøres i forbindelse med denne lokaleøvelse.

### 3.1.1 Handicapcenter Nord

Centeret er i dag placeret i to kommunale lejemål, og de ønsker at bliver samlokaliseret. Den samlede årlige husleje på de to kommunale lejemål Lærkevej 3 og Lærkevej 20 er på kr. 1.997.240 og udgør 2.610m<sup>2</sup>.

Handicapcenter Nord skal ligge i Bispebjerg eller Brønshøj/Husum bydel. Københavns Kommune har kun en ejendom i dette distrikt, som kan være relevant til dette formål. Det er Ørnevej 55/ Musvågevej 15.

Ejendommen har et udlejningsareal på 13.029 m<sup>2</sup>, hvoraf BIFs job- og ydelsescenter forventes at få 7.291 m<sup>2</sup> (heraf udgør en tidligere bankboks og kælder 1.219 m<sup>2</sup>), socialcentret har efter den nye plan 2.860 m<sup>2</sup> og BUFs decentrale enhed har 1.128 m<sup>2</sup>, mens KFFs bibliotek har 1.694 m<sup>2</sup>. Herudover er der en række fællesarealer som f.eks. kantine. Bygningen er således fyldt op.

De administrerende direktører godkendte den 23. februar, at det indstilles til godkendelse, at BIFs job- og ydelsescenter placeres i bygningen. Biblioteket ligger der allerede, og der er ingen beslutning om at flytte det.

SOF ønsker ikke at flytte deres socialcenter fra adressen, men de ønsker i stedet, at lokalcentret placeres på 2. og 3. sal inkl. mellemgangen, og at handicapcentret placeres på 1. sal og deres nuværende andel af 2. sal. Der vil ikke være plads til deres netværkscafé, som må forblive på Lærkevej 3, hvor den er i dag. Konsekvensen af en evt. samling af handicapcentret med placering på Ørnevej 55 er, at BUFs decentrale enhed ikke bliver placeret i tilknytning til socialcentret. Herudover vil det kræve en nærmere undersøgelse af handicapcentrets behov, før Københavns Ejendomme er i stand til at vurdere, om handicapcentret har plads nok i bygningen. Endelig vil det kræve en række ombygninger bl.a. en udvendig elevator på bygningen, eftersom handicapcenteret ikke vil få reception i stueetagen. Hvis biblioteket på længere sigt flytter, kan det overvejes at samle handicapcentret på Ørnevej, med adgang direkte til stueplan.

Det andet alternativ for handicapcenter Nord er et privat lejemål på Ørnevej 18. Der er ca. 3.500m<sup>2</sup> med et deponeringskrav på ca. 41 mio.kr. Lejemålet er meget overordnet vurderet til at skulle bygges om for ca. 10 mio. kr. Kontrakten er ikke forhandlet, og det må derfor forventes at en del af ombygningsudgiften kan finansieres over huslejen.

### 3.1.2 Handicapcenter Vest

Centret ligger i dag i to ejendomme, der ligger op ad hinanden. En er kommunalt ejet og den anden er privat. Den samlede årlige husleje på de to lejemål Valdemarsgade 6 og Valdemarsgade 8 er på kr. 1.496.531 og udgør 2.006m<sup>2</sup>. SOF ønsker at finde nye lokaler til handicapcenteret, som i højere grad lever op til deres behov.

Københavns Ejendomme har to ejendomme, som kunne være interessante for handicapcenteret. Matthæusgade 37 og Gl. Vasbygade 49. SOF ønsker ikke Matthæusgade 37.

**BORGERINDGANGE**

KØBENHAVNS KOMMUNE

Gl. Vasbygade 49 består af 2.226m<sup>2</sup> til en årlig husleje på kr. 2.605.145. Lejemålet benyttes i dag til lokalcenter. SOF vurderer, at lejemålet kan rumme handicapcenteret. Der er gode parkeringsforhold ved ejendommen, hvilket er relevant for handicapcenteret. Der er elevator i bygningen, som kan rumme en kørestol. Der er ikke foretaget vurdering af ombygningsbehov på ejendommen, som er i god stand, med godt indgangsparti og generelt handicapvenlige arealer.

Det andet alternativ er Vesterbrogade 123, som har godt 9.000m<sup>2</sup> til en kvadratmeterpris på ca. 1.100kr. Lejemålet benyttes i dag af AF Vesterbro. Københavns Kommune har tilbud om at overtage lejemålet efter AF. Såfremt Københavns Kommune overtager lejemålet kan flere kommunale lejemål samles i bygningen. Det kunne f.eks. være handicapcenteret, et borgerservicecenter/po-kontor og f.eks. et socialcenter. Der foreligger dog endnu ingen beslutning herom. Der er ikke foretaget en vurdering af ombygningsbehovet på lejemålet.





## 4. Børne- og Ungeforvaltningen

BUF skal fremover have decentrale enheder, som består af administrative medarbejdere og sundhedsplejersker. De sidder i dag i lokalcentrene og blandt UUFs og FAFs centraladministration. Der er ikke tale om borgerindgange men der imod om udførende personale.

BUF har besluttet at etablere 8 decentrale enheder, og de er ikke afhængige af bydelsinddelingen. Medarbejderne samarbejder i nogen grad med SOFs medarbejdere i de kommende socialcentre. BUF ønsker derfor så vidt muligt at få lokaler i tilknytning til socialcentrene. Herudover er det væsentligt, at de får lokaler rundt om i byen, da sundhedsplejerskerne cykler ud til klienterne.

Der er behov for almindelige arbejdspladser til de administrative medarbejdere, mens de udførende medarbejdere ikke har brug for helt så meget plads. Der er ikke behov for en reception, eftersom der ikke er tale om en borgerindgang. Der er dog behov for mødefaciliteter og diverse baglandsfunktioner.

BUFs fremtidige udførende enheder		Årlig leje	Kr./kvm	Ejerforhold	Antal medarb	Areal pr. medarb.
Adresse	Areal					
Islands Brygge	1.500	705.000	470	KK	75	20
Larslej stræde	640	357.760	559	KK	40	16
Svendborggade 5	934	653.800	700	KK	55	17
Griffenfeldtsgade 44	1.222	576.560	472	KK	55	22
Ørnevej 55	1.026	525.312	512	KK	40	26
Linde Allé 42-44	930	384.090	413	KK	50	19
Brønshøjvej 17-19	737	239.326	325	KK	-	-
Gl. Køge Landevej 3	731	872.814	1.194	KK	40	18
Matthæusgade 37	3.131	1.145.348	366	KK	40	78
<b>I alt</b>	<b>10.851</b>	<b>5.460.010</b>	<b>503</b>	-	<b>395</b>	<b>27</b>

Datagrundlaget er fra Københavns Ejendomme. Areal pr. medarbejder kan svinge meget alt efter hvor store fællesarealer, der er i bygningen, og hvor mange personer, der sidder på hvert kontor. Den årlige husleje er det nuværende niveau. De fremtidige kontrakter vil blive indgået med den nye standardhusleje. Der er afsat budget til regulering op til den nye standardleje. Huslejen er inkl. drift og ekskl. varme for de kommunale lejemål og ekskl. drift og forbrug for de private lejemål. Arealet er inkl. kælders/loft.

Der er steder, hvor det ikke er muligt at placere BUFs decentrale enheder i tilknytning til socialcentrene. Det drejer sig om:

- Amager, Remisevej 19. Der er ikke plads i lokalerne.
- Indre by, Nørrevoldgade 15. Der er ikke plads i lokalerne.
- Vesterbro, Matthæusgade 1. Der er ikke plads i lokalerne.
- Herudover deles den decentrale enhed på to adresse i Vanløse/Brønshøj-Husum: Linde Alle og Brønshøjvej 17-19, da der ikke er plads i lokalerne på én af adresserne.



## 5. Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen

BIF skal varetage beskæftigelsesindsatsen i Københavns Kommune, en opgave som tidligere lå i FAF. Derudover skal de varetage en række overgaver, som er overgået fra Staten til Københavns Kommune som et led i kommunalreformen.

Der er i dag en række medarbejdere i beskæftigelsescentrene, som forbliver der. Derudover skal en stor del af personalet i de eksisterende lokalcentre overføres til jobcentre i BIF. Endelig overfører Staten 120 AF-medarbejdere pr. 1. januar 2007. Alle medarbejdere i BIF er administrative, og de skal derfor alle have en almindelig kontorarbejdsplads. BIF vurderer, at flere af medarbejderne har behov for cellekontorer for at kunne afholde fortrolige samtale med borgerne. Derudover er der behov for reception til diverse centre, mødelokaler og diverse baglandsfunktioner.

Staten har opstillet en række krav til de nye jobcentre: De skal bl.a. være centralt beliggende, synlige, have åbne facader og gode adgangsforhold for handicappede. Der er ikke overført midler fra Staten til etablering af jobcentrene, og det antages i Staten, at de eksisterende beskæftigelses- og jobcentre kan benyttes som jobcentre fremover.

### Ekksisterende centre i BIF ekskl. lokalcentre

Adresse	Areal	Årlig leje	Kr./kvm	Ejerforhold	Antal medarb.	Kvm/medarb
<b>Center for jobservice og Kbhs jobcenter</b>						
Sdr. Blvd/Skelbækgade	5.002	3.843.430	768	Privat	70	71
Abel Cathrinesgade 13	1.840	0	0	KK	50	37
<b>Jobcenter for formidling på job på særlige vilkår</b>						
Nørrevold 15	772	578.410	749	KK	40	19
<b>Integrationsenhed</b>						
Bryggervangen 8	1.925	1.148.967	597	Privat	43	45
<b>Undervisningscenter for indvandrere</b>						
Hejrevej 10 + 26	10.452	8.806.257	843	Privat	120	87
<b>Center for Undervisning og Erhverv</b>						
Teglværksgade 31	5.717	4.197.639	734	Privat	100	57
<b>Center for kompetenceudvikling</b>						
Strandboulevarden 45	1.779	955.000	537	Privat	60	30
<b>Det Grønne Jobhus</b>						
Sydbanestien 6	-	0	0	KK	50	-
<b>Center for Erhvervsrettet træning</b>						
Smedetoften 14	2.253	917.606	407	Privat	90	25
<b>I alt</b>	<b>29.740</b>	<b>20.447.309</b>	<b>688</b>	<b>-</b>	<b>623</b>	<b>48</b>

Datagrundlaget er fra Københavns Ejendomme. Areal pr. medarbejder kan svinge meget alt efter hvor store fællesarealer, der er i bygningen, og hvor mange personer, der sidder på hvert kontor. Den årlige husleje er det nuværende niveau. De fremtidige kontrakter vil blive indgået med den nye standardhusleje. Der er afsat budget til regulering op til den nye standardleje. Huslejen er inkl. drift og ekskl. varme for de kommunale lejemaal og



ekskl. drift og forbrug for de private lejemål. Arealet er inkl. kælder/loft. Sydbanestien eksisterer der pt. ingen oplysninger på, da FAF har fået overdraget lokalene af Vestre Kirke.

En række af de eksisterende centre skal bevares (beskæftigelsescentrene), og det er ikke muligt at indplacere yderligere store medarbejdergrupper i lejemålene. Det drejer sig om:

- Undervisningscenter for indvandrere
- Center for undervisning og erhverv
- Center for kompetenceudvikling
- Det grønne jobhus
- Center for erhvervsrettet træning

Eftersom disse centre bevares, behandles de ikke yderligere i denne rapport.

BIF har udover beskæftigelsescentrene følgende behov:

Adresse	Antal medarb.
Jobcenter og ydelsescenter Vesterbro inkl. tværgående administration for ydelsesservice	220
Jobcenter og ydelsescenter Nørrebro	270
Jobcenter og ydelsescenter Amager	220
Samlet jobcenter for de særlige jobcentre: Center for job på særlige vilkår, Center for jobformidling, og Jobcenter for sygedagpengemodtagere	200
Ydelsesservicecenter vedr. refusion til arbejdsgivere	70
Fælles administration for ydelsesadministration	40
<b>I alt</b>	<b>1.020</b>

Der er tale om store enheder, som ønskes etableret og med store krav til beliggenhed, synlighed, åbenhed og adgangsforhold. Københavns Kommunes ejendomsportefølje har ikke mange ejendomme, som lever op til disse krav. Det har derfor kun i ét tilfælde været muligt at finde lokaler til et job- og ydelsescenter fra egen ejendomsportefølje. I de øvrige tilfælde har det været nødvendigt at søge lejemål hos private udlejere.

Det er indstillet at:

Job- og ydelsescenter Vesterbro etableres i Sønderboulevard/Skelbækgade, Abel Cathrinesgade og Marie Kirkeplads. Antallet af personer øges, og der er derfor indgået en midlertidig kontrakt på udvidelse af lejemålet i Skelbækgade. Lejemål skal gøres permanent, og det kræver en ombygning der imødegår Statens krav om åbenhed. Derudover fraflytter en del af beskæftigelsesindsatsen Marie Kirkeplads og flytter til et beskæftigelsescenter. Fællesadministrationen for ydelsesadministrationen flytter derind i stedet.

Job- og ydelsescenteret på Nørrebro skal delvist samlokaliseres med Integrationsenheden, som i dag har adresse på Bryggervangen 8. Resten placeres i UCI. Det anbefales at etablere denne funktion på Musvågevej 15. Det er tale om 270 medarbejdere, som fylder hele bygningen ud. Bygningen lever umiddelbart op til Statens krav.



**BORGERINDGANGE**

KØBENHAVNS KOMMUNE

Job- og ydelsescenter Amager placeres i et eksternt lejemål; Praghs Boulevard 80. Lokalerne lever umiddelbart op til Statens krav. Hvis der ikke tages udgangspunkt i cellekontorer er der en mindre overkapacitet i bygningen.

Udover de tre job- og ydelsescentre på Vesterbro, Nørrebro og Amager ønskes 3 jobcentre samlokaliseret:

- Center for formidling af job på særlige vilkår, 30pers. (1 dag på Nørrevoldgade 15, 3.)
- Jobcenter for jobsøgnings- og jobformidlingscenteret, 70 pers. (1 dag en del af Kbhs. Jobcenter på Skelbækgade/Sdr. Blvd.)
- Jobcenter for sygedagpengemodtagere, 100 pers. (1 dag en del af Kbhs jobcenter og lokalcentrene)

Der er i alt tale om 200 medarbejdere.

BIF ønsker, at de tre centre placeres centralt i byen og i øvrigt lever op til Statens krav til jobcentre. Københavns Kommunes ejendomsportefølje kan desværre ikke levere sådan en ejendom. I stedet er det muligt at leje Nyrupsgade 41-43.

BIFs fremtidige borgerindgange		Årlig leje	Kr./kvm	Ejerforhold	Antal medarb.	Kvm/medarb
Adresse	Areal					
<b>Jobcenter og ydelsescenter Vesterbro inkl. tværgående administration for ydelsesservice</b>						
Skelbækgade/Sdr. Blvd	6.648	4.963.523	747	Privat	220	30
<b>Jobcenter og ydelsescenter Nørrebro</b>						
Musvågevej 15	5.308	3.357.834	633	KK	270	20
<b>Jobcenter og ydelsescenter Amager</b>						
Praghs Boulevard 80	7.761	6.310.725	813	Privat	220	35
<b>Center for job på særlige vilkår, Center for jobformidling, Jobcenter for sygedagpengemodtagere</b>						
Nyrupsgade 41	5.078	6.555.698	1.291	Privat	200	25
<b>Ydelsesservicecenter vedr. refusion til arbejdsgivere</b>						
Abel Cathrinesgade 13	1.840	-	-	KK	70	26
<b>Fællesadministration for Ydelsesadministrationen</b>						
Marie Kirkeplads 17	855	-	-	KK	40	21
<b>I alt</b>	<b>27.490</b>	<b>21.187.780</b>	<b>806</b>	<b>-</b>	<b>1.020</b>	<b>27</b>

Datagrundlaget er fra Københavns Ejendomme. Areal pr. medarbejder kan svinge meget alt efter hvor store fællesarealer, der er i bygningen, og hvor mange personer, der sidder på hvert kontor. Den årlige husleje er det nuværende niveau. De fremtidige kontrakter vil blive indgået med den nye standardhusleje. Der er afsat budget til regulering op til den nye standardleje. Huslejen er inkl. drift og ekskl. varme for de kommunale lejemål og ekskl. drift og forbrug for de private lejemål. Arealet er inkl. kælder/loft.

Der er behov for ombygning af de nye lejemål. Ombygningerne bliver ved de tre private lejemål udført af udlejer og betales over huslejen. Ombygningen og istandsættelsen af Musvågevej 15 udgør henholdsvis 7.830.550 kr. for en kortsigtet delvis ombygning og 16.389.310 kr. for en langsigtet total ombygning.

Alle fire lejemål er ifølge oplysning fra BIF godkendt mundtligt af Staten.



## 6. Totaløkonomi

I det følgende forholdes de eksisterende lokalcentre og jobcentres økonomi til de kommende socialcentre, jobcentre/ydelsescentre og BUFs decentrale enheder. Øvrige borgerindgange hos forvaltningerne er holdt ude af denne øvelse f.eks. handicapcentre, beskæftigelsescentre o. lign.

Lokalcentre og jobcentre udgør i dag:

Borgerindgange 2005		Årlig leje	Kr./kvm	Antal medarb.	Areal pr. medarb.
	Areal				
<b>FAF</b>					
Lokalcentre	55.089	36.650.724	665	2.183	25
Jobcentre	9.539	5.570.807	584	203	47
<b>I alt</b>	<b>64.628</b>	<b>42.221.531</b>	<b>653</b>	<b>2.386</b>	<b>27</b>

Datagrundlaget er fra Københavns Ejendomme. Areal pr. medarbejder kan svinge meget alt efter hvor store fællesarealer, der er i bygningen, og hvor mange personer, der sidder på hvert kontor. Den årlige husleje er det nuværende niveau. De fremtidige kontrakter vil blive indgået med den nye standardhusleje. Der er afsat budget til regulering op til den nye standardleje. Huslejen er inkl. drift og ekskl. varme for de kommunale lejemål og ekskl. drift og forbrug for de private lejemål. Arealet er inkl. kælder/loft.

Disse medarbejdere bliver fremover fordelt på tre centre: socialcentre, jobcentre/ydelsescentre eller BUFs decentrale enheder. Udover medarbejdere fra lokalcentre og jobcentre vil der være medarbejdere for FAFs og UUFs centraladministration i BUFs decentrale enheder, og der kommer medarbejdere fra AF til BIFs jobcentre.

De tre centre får fremover følgende lokalebehov:

Borgerindgange 2007		Årlig leje	Kr./kvm	Antal medarb.	Areal pr. medarb.
	Areal				
SOFs centre	37.709	25.410.729	674	1.505	25
BIFs centre	24.795	21.187.780	863	910	27
BUFs centre	10.851	5.460.010	503	395	27
<b>I alt</b>	<b>73.119</b>	<b>52.058.519</b>	<b>712</b>	<b>2.810</b>	<b>26</b>

Datagrundlaget er fra Københavns Ejendomme. Areal pr. medarbejder kan svinge meget alt efter hvor store fællesarealer, der er i bygningen, og hvor mange personer, der sidder på hvert kontor. Den årlige husleje er det nuværende niveau. De fremtidige kontrakter vil blive indgået med den nye standardhusleje. Der er afsat budget til regulering op til den nye standardleje. Huslejen er inkl. drift og ekskl. varme for de kommunale lejemål og ekskl. drift og forbrug for de private lejemål. Arealet er inkl. kælder/loft.



Eftersom antallet af medarbejdere stiger og kravene til lejemålene stiger, er der behov for at indgå en række nye lejemål:

Lejemål der indgås		Årlig leje	Kr./kvm	Antal medarb.	Areal pr. medarb.	Deponering
Adresse	Areal					
<b>BIF</b>						
Skelbækgade/Sdr. Blvd	6.648	4.963.523	747	220	30	24.185.000
Nyropsgade 41-43	5.078	6.555.698	1.291	200	25	145.833.333
Musvågevej 15	5.308	3.357.834	633	270	20	0
Praghs Blvd 80	7.761	6.310.725	839	220	34	121.360.096
I alt	24.795	21.187.780	863	910	27	*291.378.429
<b>BUF</b>						
Larslej stræde	640	357.760	559	40	16	0
Svendborggade 5	934	653.800	700	55	17	0
Griffenfeldtsgade 44	1.222	576.560	472	55	22	0
Ørnevej 55	1.026	525.312	512	40	26	0
Islands Brygge	1.500	705.000	470	75	20	0
I alt	5.322	2.818.432	530	265	20	0
<b>Lejemål i alt</b>	<b>24.758</b>	<b>20.636.991</b>	<b>834</b>	<b>690</b>	<b>79</b>	<b>291.378.429</b>

\* Deponeringen kan variere afhængig af den aftalte leje.

Der er dog også en række af de eksisterende lokalcentre og jobcentre, som det bliver muligt at opsiges eller benytte til andet formål, eftersom de tømmes med denne lokaleøvelse. Det glæder følgende lejemål:

Lokalcentre der afvikles	Areal	Årlig leje	Kr./kvm	Ejerforhold	Opsigelses- varsel	"Deponering"
<b>Lokalcentre</b>						
Njalsgade	3.367	1.194.437	355	KK	0	0
Wildersgade 32	1.669	1.141.054	684	Privat	3/6mdr	23.771.958
Hans Knudsens Plads 1	2.678	2.692.000	1.005	Privat	6mdr.	47.916.083
Baldersgade 24	2.999	1.448.876	483	KK	0	0
Midtfløjene 18	1.310	1.013.135	773	Privat	3mdr	21.106.979
Gl. Vasbygade 49	2.226	2.605.145	1.170	KK	0	0
I alt	14.249	10.094.647	708	-	-	92.795.021
<b>Jobcentre</b>						
Nørrevold 15	772	578.410	749	KK	0	0
Bryggervangen	1.925	1.148.967	597	Privat	6mdr	12.050.208
I alt	2.697	1.727.377	640	-	-	12.050.208
<b>Centre der afvikles i alt</b>	<b>16.946</b>	<b>11.822.024</b>	<b>698</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>104.845.229</b>



De frigivne kommunale lejemål kan disponeres til anden kommunal 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.

Der er således en forskel på centrenes behov før og efter jf. nedenstående tabel. Forskellen er dog ikke et udtryk for kapacitetsudvidelse, da ca. halvdelen af medarbejderne i BUFs decentrale enheder er administrative medarbejdere, der kommer fra centraladministrationen i FAF og UUF. Herudover er 120 medarbejdere i BIFs jobcentre, medarbejdere som Staten overfører til centrene fra AF pr. 1. januar 2007. Det har det været nødvendigt at indgå nye private lejemål til jobcentrene i BIF for at leve op til Statens krav til jobcentrene, eftersom den eksisterende portefølje ikke levede op til kravene.

Totaløkonomi	Areal	Årlig leje	Kr./kvm	Antal medarb	Kvm/medarb
Lokaler 2005	64.628	42.221.531	653	2.386	27
Lokaler fremover	73.119	52.058.519	712	2.810	26
<b>I alt</b>	<b>11.015</b>	<b>10.467.767</b>	-	<b>544</b>	<b>20</b>



## 7. Bilagsmateriale

Bilagsmaterialet indeholder en gennemgang af de lejemål, som benævnes i rapporten.

1. Remisevej 19
2. Spaniensgade / Lyongade
3. Njalsgade 13
4. Wildersgade 32
5. Nørrevoldgade 15
6. Svendborggade 5
7. Hans Knudsens Plads 1
8. Griffenfeldtsgade 44
9. Baldersgade 24
10. Baldersgade 3b
11. Ørnevej 55/Musvågevej 15
12. Brønshøjvej 17-19
13. Midtfløjene 18
14. Linde allé 42-44
15. Gl. Køge Landevej 3
16. Matthæusgade 1
17. Matthæusgade 37
18. Gl. Vasbygade 49
19. Larslej Stræde
20. Sdr. Boulevard / Skelbækgade
21. Prags Boulevard 80
22. Nyropsgade 41-43

Lejemålene Abel Cathrinesgade 13, Marie Kirkeplads 17 og Bryggervangen 8 er der ikke udarbejdet bilagsmateriale for, eftersom de ikke indgår aktivt i lokaleøvelsen mellem forvaltningerne.





# MASTERPLAN

for lokalisering af de centrale forvaltninger  
Københavns Kommune





## Indhold

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



- 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



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 rocade, 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.<sup>1</sup> 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.

---

<sup>1</sup> 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
<b>Areal-forbrug</b>						
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
<b>Ændring i areal</b>	-	(6.227)	(9.337)	-	295	(15.269)
<b>Årlig leje (Intern ordning)</b>						
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
<b>Ændring i leje</b>	-	15.157.524	(4.916.957)	-	265.500	10.506.067
<b>Antal ansatte</b>						
Før rokade	475	948	837	296	314	2.870
Efter rokade	438	948	837	296	314	2.833
<b>Ændring i antal ansatte</b>	(37)	-	-	-	-	(37)
<b>Areal pr. ansat</b>						
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
<b>Ændring i areal pr. ansat*</b>	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
Ombyningsomkostninger	2.500.000	-	155.373.200	-	-	157.873.200
Øvrige omkostninger *	-	33.454.035	8.391.480	-	-	41.845.515
<b>Anslået engangsomk.</b>	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)
<b>Samlet nutidsværdi beregning</b>	<b>5.568.712</b>



## 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
<b>Areal-forbrug</b>						
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
<b>Ændring i areal</b>	-	(1.784)	(9.337)	-	295	(10.826)
<b>Årlig leje (Intern ordning)</b>						
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
<b>Ændring i leje</b>	-	(8.079.605)	(4.916.957)	-	265.500	(12.731.062)
<b>Antal ansatte</b>						
Før rokade	475	948	837	296	314	2.870
Efter rokade	438	948	837	296	314	2.833
<b>Ændring i antal ansatte</b>	(37)	-	-	-	-	(37)
<b>Areal pr. ansat</b>						
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
<b>Ændring i areal pr. ansat*</b>	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 m<sup>2</sup> (11 %), en reduktion af den årlige leje på ca. 12,7 mio.<sup>2</sup> (18,8 %) og en reduktion af arealet pr. medarbejder på 3,4 m<sup>2</sup> (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

<sup>2</sup> 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 %.



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

En rokade 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
<b>Anslået engangsomk.</b>	<b>2.500.000</b>	<b>100.099.226</b>	<b>163.764.680</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>266.363.906</b>

\* 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)
Nutidsværdi af 10 års rentetab for deponering i Indenrigsmir	-
<b>Samlet nutidsværdi beregning</b>	<b>106.248.021</b>

(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 m<sup>2</sup>. 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 markedslejen i det private lejemål. Derfor er der til beregningerne i scenariet om AB6 regnet med den nye standardleje, idet den udgør en tilnærmende markedsleje. I scenariet med Njalsgade, der er en kommunal ejendom, vil fremgå den nye standardleje og lejen efter den gamle interne betalingsordning. Det er lejen 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 uopsigelig, 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.

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

BTF og MFF's nuværende lokalesituation						
Adresse	Anvendelse	Areal - evt. med kælder (m <sup>2</sup> )	Årlig ny standardleje**** (kr.)	Gammel intern betalingsordning (kr.)	Antal medarb.	Areal pr. medarb. (m <sup>2</sup> )
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
Gammeltoftgade 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
<b>I alt</b>		<b>33.121</b>	<b>28.676.676</b>	<b>23.900.160</b>	<b>948</b>	<b>34,94</b>

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 m<sup>2</sup>. TMF består af 948 medarbejdere, og de vil i gennemsnit få 22 m<sup>2</sup>/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 m<sup>2</sup> er der dobbelt kælder, hvorfor der er mulighed for at etablere omklædningsfaciliteter til



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 <sup>2</sup> )	Antal medarbejdere	Areal/medarb. (m <sup>2</sup> )
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
<b>Nettodeponeringskrav</b>	<b>607.594.648</b>

Den årlige leje for Amager Boulevard vil være ca. 35,7 mio. kr. Hertil kommer drift og forbrug, der er anslået til 500 kr./m<sup>2</sup>/år. Idet lejen i denne analyse alene angives med drift men ikke med forbrug, er driften anslået til 300 kr./m<sup>2</sup>/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
<b>Mereleje for TMF</b>	<b>15.157.524</b>

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 Ejendommers tab modregnes i salgssindtægten.

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

\*Der er ikke foretaget en markedsvurdering af Njalsgården. Salgsvurderingen er beregnet ud fra standardlejen med et



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.

<b>Dobbeltleje for Kalvebod Brygge og Gammeltoftsgade</b>			
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
<b>Samlet merudgift</b>			<b>17.327.785,32</b>

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.



<b>Leje af Amager Boulevard 6 (2005-priser) - standardleje for kommunale ejendomme</b>		
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
Gammeltoftegade	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)
Gammeltoftegade (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)	
<b>I alt</b>	<b>(15.143.365,03)</b>	<b>(625.132.902,59)</b>
<b>Mulig finansiering</b>		
Salg Rådhuspladsen 77		99.000.000,00
Salg af Njalsgade**		170.000.000,00
<b>I alt</b>		<b>269.000.000,00</b>
<b>Manglende kasse-mæssig dækning ved leje</b>	<b>(15.143.365,03)</b>	<b>(356.132.902,59)</b>

\*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.





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 m<sup>2</sup> inkl. kælderareal. Den nuværende situation i Njalsgården er følgende:

Den nuværende situation i Njalsgården					
Lejer	Areal (m <sup>2</sup> )	Heraf kælder (m <sup>2</sup> )	Til kontor (m <sup>2</sup> )	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	*
<b>I alt</b>	<b>20.945</b>	<b>2.537</b>	<b>18.408</b>	<b>10.350.582</b>	<b>8.015.584</b>

\*Lejen for BTF ovenfor gælder for begge lejemål

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

Der er således reelt 18.408 m<sup>2</sup> 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./m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> pr. medarbejder, er der brug for en større ombygning af ejendommen, hvilket skønnes at omfatte ca. 8.500 m<sup>2</sup> af 1.500 kr. og 8.500 m<sup>2</sup> af 8.000 kr.

Ombygningsudgifter for 17.500 kvm. kontor i Njalsgården	
kr./m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup> )	Heraf kælder (m <sup>2</sup> )	Bruttoareal (m <sup>2</sup> )	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
<b>I alt</b>	<b>4.754</b>		<b>4.538</b>	<b>2.349.328</b>	<b>1.904.782</b>

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 <sup>2</sup> )	Årlig ny standardleje (kr.)	Gammel intern betalingsordning (kr.)	Antal medarb.	Areal pr. medarb. (m <sup>2</sup> )
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 m<sup>2</sup>/medarbejder, hvilket vurderes at være tilstrækkeligt. Flytningen vil give en huslejesparelse på over ca. 3,7 mio. kr./år efter den nye standardleje og en sparelse 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



## NÅR EN AVENUEKOMMUNE

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 <sup>2</sup> )	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
<b>Besparelse</b>		<b>3.759.202</b>	<b>2.196.924</b>

Hvis IT-kontoret, Kvarterløft og dele af Sekretariatet flyttes til Skatteankenævnets tidligere lokaler, vil der være et areal på 35 m<sup>2</sup>/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 <sup>2</sup> )	Årlig ny standardleje (kr.)	Gammel intern betalingsordning (kr.)	Antal medarb.	Areal pr. medarb. (m <sup>2</sup> )
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 <sup>2</sup> )	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
<b>Besparelse</b>		<b>684.153</b>	<b>290.901</b>

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 <sup>2</sup> )	Årlig ny standardleje (kr.)	Gammel intern betalingsordning (kr.)
Fraflyttede lejemål	5.485	6.792.683	4.392.607



MASTERPLAN

KØBENHAVNS KOMMUNE

Njalsgården	4.754	2.349.328	1.904.782
<b>Besparelse i alt</b>		<b>4.443.355</b>	<b>2.487.825</b>

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 uopsigelig i deres kontrakt, så det vil være muligt at opsigse 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 m<sup>2</sup> samt et ledigt kælderareal. Biblioteket har et kontorareal på 526 m<sup>2</sup> 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.

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

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 m<sup>2</sup>/medarbejder, når kælder og kantine ikke medregnes. Det vil dog i gennemsnit for TMFs medarbejdere i Njalsgården give 23 m<sup>2</sup>/medarbejder, hvilket næsten er inden for den arealnorm, som er angivet, når lokalerne ombygges.

**Miljøkontrollen i Njalsgade**



MASTERPLAN

KØBENHAVNS EJEDELSKAB

Adresse	Anvendelse	Areal (m <sup>2</sup> )	Årlig ny standardleje (kr.)	Gammel intern betalingsordning (kr.)	Antal medarb.	Areal pr. medarb. (m <sup>2</sup> )
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
<b>Besparelse</b>		<b>3.579.435</b>	<b>4.713.539</b>

Besparselsen 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
<b>I alt</b>		<b>31.337</b>	<b>20.597.071</b>	<b>16.698.796</b>	<b>948</b>	<b>33</b>



TMF vil have en årlig huslejudgift 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.

<b>Huslejobesparelsen ved den samlede flytning vil være:</b>		
	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
<b>Besparelse i alt</b>	<b>7.748.027</b>	<b>6.972.848</b>

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 m<sup>2</sup>

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:



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 <sup>2</sup> )	Årlig leje efter gammel intern betalingsordning (kr.)	Antal medarb.	Areal pr. medarb. (m <sup>2</sup> )
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		
<b>I alt</b>		<b>15.410</b>	<b>4.579.616</b>	<b>328</b>	

\* 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 m<sup>2</sup>, 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.



KFF's nuværende lokalesituation					
Adresse	Anvendelse	Areal - evt. med kælder (m <sup>2</sup> )	Årlig leje efter gammel intern betalingsordning (kr.)	Antal medarb.	Areal pr. medarb. (m <sup>2</sup> )
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 & Idræt, Økonomi & IT. Personale & Organisation	4.371	1.754.213	127	34
Islands Brygge 37*	Biblioteksadministration	2.376	1.079.920	49	48
PH Linghs 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	-	-
<b>I alt</b>		<b>15.805</b>	<b>10.987.420</b>	<b>509</b>	<b>31</b>

\* 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 m<sup>2</sup> eksklusiv kælder. Ved et nøgletal på 30 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> inddrages, hvilket giver plads til yderligere 35 medarbejdere. Det samlede bruttoetageareal inkl. 7. sal er herefter 20.878 m<sup>2</sup>.

Placering af medarbejdere			
	Bruttoetageareal (m <sup>2</sup> )	30 m <sup>2</sup> /med.	25 m <sup>2</sup> /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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> - uden for HNG til Biblioteksadministrationens produktionsenhed.

Det er ikke sikkert, at VPC kan være i HNG, idet institutionen har brug for ca. 500 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> pr. medarbejder.

BUF og KFF i Hans Nansens Gård					
Adresse	Anvendelse	Areal - u. kælder inkl. 7. sal (m <sup>2</sup> )	Årlig leje efter gammel intern betalingsordning (kr.)	Antal medarb.	Areal pr. medarb. (m <sup>2</sup> )
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.



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
<b>I alt</b>		<b>155.373.200</b>

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 <sup>2</sup> )	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	
<b>I alt</b>	<b>28.533</b>	<b>12.997.565</b>	<b>821</b>	<b>750</b>



MASTERPLAN

KØBENHAVNS KOMMUNE

Hvis det tilgængelige areal i HNG fordeles ligeligt mellem de to forvaltninger, vil BUF få ca. 8.341 m<sup>2</sup> og KFF vil få ca. 12.538 m<sup>2</sup>.

Areal til hhv. BUF og KFF					
	Antal medarbejdere	Areal pr. medarb. (m <sup>2</sup> )	Areal i alt (m <sup>2</sup> )	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 tab modregnes i salgsindtægten.

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

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> )	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
<b>I alt</b>		<b>31.337</b>	<b>20.597.071</b>	<b>16.698.796</b>	<b>948</b>	<b>33</b>

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



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 <sup>2</sup> )	Årlig leje efter gammel intern betalingsordning (kr.)	Antal medarb.	Areal pr. medarb. (m <sup>2</sup> )
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





Der er ikke grundlag for at opsigse 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
<b>I alt</b>		<b>15.164</b>	<b>2.505</b>	<b>6.563.594</b>

Hvis SOF og BIF lokaliseres i FAF's tidligere lokaler, betyder det, at der i gennemsnit er 29 m<sup>2</sup>/medarbejder, når kælderen ikke medregnes. Hvis kælderen medregnes, giver det et areal på 34 m<sup>2</sup>/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 <sup>2</sup> )	Heraf kælder (m <sup>2</sup> )	Årlig leje efter gammel intern betalingsordning (kr.)	Antal medarb.	Areal pr. medarb. (m <sup>2</sup> )
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 m<sup>2</sup>/medarbejder til rådighed i Sjællandsgade, hvis der ikke medregnes kælder. Hvis kælderen medregnes, har forvaltningen hele 38 m<sup>2</sup>/medarbejder.

## Sundhedsforvaltningens fremtidige placering

SUF kan fortsat være lokaliseret i Sjællandsgade, og der vil således være et areal på 30 m<sup>2</sup>/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 <sup>2</sup> )	Årlig leje efter gammel intern betalingsordning (kr.)	Antal medarbejdere	Areal pr. medarbejder (m <sup>2</sup> )
Vester Voldgade 87	Statistisk kontor	953	765.152	26	36,65
Rådhuset	Administrationsenhed	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 partiernes sekretariater – samt de nye gruppekontorer. De har derfor fået et nyt lejemål i H. C. Andersens Boulevard 25, 3. sal på 295 m<sup>2</sup> pr. 1. december 2005.

ØKF's fremtidige lokalesituation					
Adresse	Anvendelse	Areal - evt. med kælder (m <sup>2</sup> )	Årlig leje efter gammel intern betalingsordning (kr.)	Antal medarbejdere	Areal pr. medarbejder (m <sup>2</sup> )
Vester Voldgade 87	Statistisk kontor	953	765.152	26	36,65
Rådhuset	Administrationsenhed	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 m<sup>2</sup>. De har således i gennemsnit 26 m<sup>2</sup>/medarbejder. Arealet er



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.



**KØBENHAVNS KOMMUNE**  
Socialforvaltningen

Kulturchef  
Merete Evers  
Kultur- og Fritidsforvaltningen

Dato: 21-03-2006

Sagsnr.: 283831  
Dok.nr.: 1794628

### **Socialforvaltningens svar vedr. samling af kulturhuse og bibliotek på Indre Nørrebro på Skt. Joseph**

I forlængelse af Kultur- og Fritidsudvalgets møde den 2. marts om kulturhus på Nørrebro, er Socialforvaltningen bedt om bemærkninger til en eventuel samling af kulturhusene på Indre Nørrebro på Skt. Joseph (Griffenfeldsgade 44), i nogle af de lokaler, hvor Socialforvaltningens lokalcenter Nørrebro i dag har til huse.

Hermed afgives Socialforvaltningens svar på henvendelsen, idet det indledningsvis skal understreges, at Socialforvaltningen ønsker at fastholde en samling af lokalcentret for Nørrebro bydel på Skt. Joseph.

Kultur- og Fritidsforvaltningen/Københavns Ejendomme har den 3. marts 2006 fremsendt rapport om 'Borgerindgange' til høring i forvaltningerne med svarfrist den 1. april 2006. I rapporten lægges der op til, at lokalcenter Nørrebro placeres på Skt. Joseph.

Forvaltningen vil i høringssvar tilkendegive tilfredshed med placering af lokalcentret på Skt. Joseph. Socialudvalget behandler høringssvar på sit møde den 29. marts 2006.

Der er flere begrundelser for dette ønske, som beskrives i det følgende, ligesom Kultur- og Fritidsforvaltningens specifikke spørgsmål besvares.

#### **Skt. Joseph som lokalcenter**

Borgerrepræsentationen besluttede den 28. februar 2002 at bevilge 24,2 mil. kr. til etablering af lokalcenter i en del af Skt. Joseph. Flytningen til Skt. Joseph skete i forbindelse med bydelsforsøgets afvikling.

Ombygningen skete netop med henblik på at indrette bygningerne til det kontorbrug, som lokalcenter Indre Nørrebro havde/har behov for. Det er vurderingen, at borgerne her oplever en borgerbetjeningssituation, der fremstår med et lyst og venligt miljø.

I dag råder lokalcentret over 5.620 m<sup>2</sup>, som anvendes som lokalcenter samt 1.996 m<sup>2</sup>, der anvendes som bofællesskab, hybler og projekt Gdepulsen.

Kultur- og Fritidsforvaltningen har spurgt om anvendelsen af stueplan i bygning 2 og 3.

Stueplan i bygning 2 anvendes til borgerindgang, hvor borgerne ved nem adgang samt direkte betjening kan få ordnet boligsikring, børnetilskud mv. Der er mange borgerhenvendelser, og det er vigtigt med enkelt og let adgang til borgerbetjeningen. Resten af stueplan er udlejet til Distriktspsykiatrisk Center. En samlokalisering, der anses for meget hensigtsmæssig, idet der er sammenfaldende brugere.

Også stuen i bygning 3 anvendes som borgerindgang/reception. På gangen sidder i øvrigt sagsbehandlere og øvrigt personale, i større eller mindre kontorer ombygget til formålet.

Stueplan er en blanding mellem hurtigekspedition af borgerne og visitation til videre sagsbehandling i lokalcentrets øvrige lokaliteter.

#### **Eventuel flytning af lokalcentret til Blågårdsplads**

Der er flere grunde til at Socialforvaltningen fortsat ønsker at bevare Skt. Joseph som lokalcenter.

En bevarelse af Skt. Joseph som lokalcenter vil betyde, at der tages størst mulig hensyn til, at borgerne i den nye bydel ikke generelt kommer til at opleve forvirring og usikkerhed omkring placeringen af deres i forvejen kendte lokalcenter. Brugere af lokalcentret er vores svageste brugere.

Desuden ønskes der på Skt. Joseph en samlokalisering med Børne- og Ungdomsforvaltningens sundhedsplejersker, der endvidere har ønsket en placering på Skt. Joseph. Denne samlokalisering er meget fremmede for samarbejdet omkring problemfamilier, forebyggelse mv.

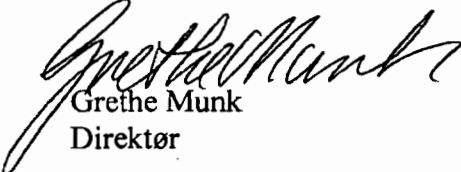
Der er også hensynet at tage til medarbejderne, der har en meget presset dagligdag, hvor tilpasning til de nye forvaltningsopgaver allerede fylder meget. Flytning til andre lokaliteter vil binde mange ressourcer til planlægning og implementering samt til flytning af samtlige sager. Det vurderes, at disse ressourcer ikke er til stede.

Socialforvaltningen ønsker derfor ikke at flytte til Blågårdsplads. Dertil kommer, at bygningen vil være for småt til lokalcenter, da der er behov for ca. 7.600 m<sup>2</sup>, medens det ledige areal på Blågårdsplads er oplyst til kun at udgøre 2.100 m<sup>2</sup>.

Der må desuden forventes store ombygningsudgifter ved flytning til Blågårdsplads, da bygningen i dag anvendes til kulturhus og bibliotek. Penge som Socialforvaltningen ikke råder over.

Vi står naturligvis til rådighed ved eventuelle yderligere spørgsmål.

Venlig hilsen



Grethe Munk  
Direktør



Dato: 15.11.05

Sagsnr.: 283621  
Dok.nr.: 1694111

## Socialforvaltningen - distriktsopdeling

I forbindelse med strukturændringen i Københavns Kommune skal der etableres en lokal struktur, som er fælles for samtlige forvaltninger. Udkastet til den lokale struktur har indtil videre været, at der skulle etableres 8 distrikter i Københavns Kommune. Fra politisk side er der imidlertid fremkommet et forslag om 10 distrikter i Københavns Kommune. Indeværende notat beskriver de økonomiske konsekvenser for Socialforvaltningen, hvis Socialforvaltningen skal etablere 10 lokalcentre frem for 8 lokalcentre.

Tabel 1 giver et overblik over de forventede merudgifter for Socialforvaltningen ved 10 lokalcentre frem for 8 lokalcentre. Som det fremgår af tabel 1 vurderes det, at Socialforvaltningen vil miste en række stordriftsfordele ved de to ekstra lokalcentre. De to centre vil koste Socialforvaltningen ca. 21 mill. kr. permanent. Herudover vil der være engangsomkostninger på 3-5 mill. kr. såfremt der sker en omlægning af bydelsgrænserne.

Ombrydning af distriktsgrænser medfører udover IT merudgifter vanskeligheder med at implementere strukturændringer pr. 1. januar 2006. Problemstillingen med delingen af de fysiske sager vil være meget besværlig og tidskrævende. I en overgangsperiode kan det medføre problemer i forhold til sagsbehandlingen og dermed udbetaling af ydelser rettidigt.

**Tabel 1 Merudgifter for Socialforvaltningen ved 2 ekstra lokalcentre**

Udgiftspost	Merudgift
Centerchefer (2 stk.)	1,4 mill. kr.
Teamchefer (4 stk.)	1,9 mill. kr.
Administrative medarbejdere	9,7 mill. kr.
Administrationsbygninger	8,0 mill. kr.
<b>I alt</b>	<b>21,0 mill. kr.</b>
Omlægning af bydelsgrænser – IT (engangsomkostning)	3,0-5,0 mill. kr.

### Center- og teamchefer

Hvis Socialforvaltningen skal etablere to ekstra lokalcentre, skal der ansættes 2 ekstra centerchefer og 2-4 ekstra teamchefer. De 8 distrikter har mellem 4-6 teamchefer. Hvis to af de største distrikter deles i to, vil nogle af teamcheferne naturligt blive overført til de nye distrikter, hvorfor der ikke bliver behov for to ”fulde” hold teamchefer. En centerchef koster i gennemsnit ca. 700 t.kr., mens en teamchef i gennemsnit koster ca. 475 t.kr.

### Administrative medarbejdere

En udvidelse af den lokale struktur i Københavns Kommune vil betyde, at der skal ansættes yderligere medarbejdere i Socialforvaltningens lokalforvaltning for at sikre bæredygtige lokalcentre. Det vurderes, at der skal ansættes ca. 20 pct. ekstra medarbejdere, hvis et lokalcenter deles i to centre.



af 3

Hvis det antages, at de to ekstra distrikter er Sundby Syd (er ved 8 distrikter lagt sammen med Amagerbro og Sundby Nord) og Vanløse (er ved 8 distrikter lagt sammen med Brønshøj-Husum), skal de tillægges ekstra overhead funktioner svarende til 20 pct. af deres samlede lønsum. Lønsummen for Sundby Syd er ca. 26,3 mill. kr. og lønsummen for Vanløse er ca. 21,9 mill.kr. Udgifter til de ekstra medarbejdere bliver på ca. 9,7 mill. kr. årligt.

#### Administrationsbygninger

To ekstra lokalcentre indebærer udgifter til to yderligere lokaliteter. Udgifterne til husleje, el og varme m.m. for et lokalcenter er i gennemsnit ca. 4,0 mill. kr. Heri indgår der ikke eventuelle omkostninger til istandsættelse og indretning af selve bygningerne.

Merudgiften til administrationsbygninger er dog under forudsætning af, at lokalcentrene ikke ville have flere end 1 adresse pr. center ved en lokal struktur på 8 distrikter. Hvis en lokal struktur på 8 distrikter indebærer, at nogle lokalcentre har flere adresser af hensyn til nærheden til borgerne, gør det kun mindre forskel for udgiften til administrationsbygninger om der er 8 eller 10 distrikter.

#### IT konsekvenser af 8 eller 10 distrikter

Omstillingen af kommunens IT-infrastruktur er omfattende uafhængigt af om der er tale om 8 eller 10 distrikter. Omstillingen kommer til at medføre udfordringer og gener for personalet. Familie- og Arbejdsmarkedsforvaltningen anvender ca. 65 systemer. Nogle af disse systemer deles mellem alle eller flere forvaltninger. Systemerne har med få undtagelser angivelse af hvilken bydel sagen eller udbetalingen er tilknyttet.

I forhold til IT-systemerne er antallet af bydele ikke afgørende, men det har stor ressourcemæssig betydning, om man baserer distriktsinddelingen på de eksisterende grænser eller etablerer nye grænser mellem distrikterne således at kvarterer / gader flyttes mellem de eksisterende distrikter.

Ved en sammenlægning af de gamle distrikter i større enheder kan der etableres tekniske løsninger, som implementeres fuldt ud i løbet af 2006. I den mellemliggende periode vil det være muligt at etablere decentral økonomiopfølgning og fremfinde sager til borgerbetjening ved hjælp af de gamle bydele i en overgangsfase.

#### IT- og administrative konsekvenser, hvis distrikterne ombrydes

Hvis distrikterne ikke blot sammenlægges, men ombrydes således, at der etableres helt nye distriktsgrænser, betyder det, at omlægningen af IT-infrastrukturen vil forløbe over en væsentlig længere implementeringsperiode. Reelt vil den IT-mæssige understøttelse af sagsbehandling og økonomistyring kunne blive sat ud af funktion i en længere periode. Det er naturligvis kritisk i relation til sagsbehandling og administrativ opfølgning af ydelsessager.

af 3

Hvordan en distriktsombrydning udføres kan give forskellige konsekvenser.

*A) Problemer ved sammenlægning til 10 centre i stedet for 8 - UDEN opsplitting af de eksisterende 15 centre.*

Dette vil ikke give de store problemer rent teknisk og administrativt, men tidsmæssigt kan det dog medføre merudgifter.

*B) Problemer ved sammenlægning til 10 centre i stedet for 8 - MED opsplitting af de eksisterende 15 centre.*

Problemerne ved sammenlægning til 10 centre med en opsplitting af de eksisterende 15 centre vil give betydelige administrative og styringsmæssige problemer og omkostninger:

Fremadrettet vil man skulle tilpasse alle budgetfordelingsmodeller, ledelsesinformation (økonomirapporter, aktivitetstal, personaletal mv.), da de vil skulle omkodes jf. ny rodestruktur. (dvs opdelt efter, hvor den enkelte bolig er placeret geografisk ift. de helt nye lokale distriktsgrænser.)

Alt historisk statistik og ledelsesinformation, der er baseret på nuværende distriktsopdeling, vil med et slag blive værdiløst, da det ikke vil være sammenligneligt med den fremadrettede distriktsstruktur. Det skyldes, at det vil kræve uoverstigelige IT og personaleressourcer at tilpasse de enkelte lokale centres historiske data (budget, forbrug, aktivitetstal, personalestatistik mv.) ned på rodeniveau.

I en overgangsperiode vil det ikke være muligt at lave tilfredsstillende budgetfordelingsmodeller og en lang række økonomiske analyser, da man ikke vil råde over data til belysning af problemstillingerne. Vi vil populært sagt være historieløse, hvilket ud fra et økonomistyringsmæssigt perspektiv vil være stærkt bekymrende. Budgetfordelingsmodeller i vid udstrækning skulle basere sig på skøn frem for objektive data.

Omlægning af praktisk administrative rutiner vanskeliggøres; eksempelvis må det overvejes om hjemmeplejens ruter skal omlægges, da de eksisterende ikke blot vil kunne sammenlægges, men vil blive opsplittet i flere dele.

Opbrydning af de nuværende lokale centre ift. personale, sagsplacering og administrative sagsgange vil kræve en opsplitting af nuværende team (og ikke blot en sammenlægning), hvilket vil give en betydelig usikkerhed hos det berørte personale, og merarbejde til etablering af nye team og samarbejdsformer. Herudover vil der komme en omfattende og meget ressourcekrævende sagsgennemgang og sagsoverdragelse. Endelig vil der skulle ske en omlægning af samarbejdsorganer med eksterne samarbejdsparter såsom politiet, private aktører mv., der ofte er opbygget omkring en lokalcenterstruktur.