

Uddybende sagsbeskrivelse vedrørende Masterplan for lokalisering af centralforvaltningen og plan for fremtidige lokaler til borgerindgange

Masterplanen

Som følge af den ændrede forvaltningsstruktur i Københavns Kommune, er der udarbejdet en masterplan, der belyser de samlede muligheder og konsekvenser for kommunen ved en 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.

Kultur- og Fritidsforvaltningen har udarbejdet masterplanen, der den 6. marts 2006 blev sendt i høring i forvaltningerne.

Masterplanen anbefaler følgende:

Teknik- og Miljøforvaltningen kan enten samles helt i et nyt domicil eller samles delvist i Njalsgade. Der har desværre ikke været en egnet ejendom, som Teknik- og Miljøforvaltningen kunne benytte til deres fremtidige domicil. En nyopført ejendom på Amager Boulevard blev overvejet, men det blev vurderet at de økonomiske konsekvenser gjorde ejendommen urealistisk som domicil for TMF. Der søges derfor forsat efter en bygning frem til 1. oktober. Såfremt der ikke er fundet et eget domicil, samles Teknik- og Miljøforvaltningen delvist i Njalsgade

En delvis samling i Njalsgade vil betyde en huslejebesparelse på ca. 7 mio. kr. årligt. Rådhuspladsen 77 kan fortsat sælges, hvilket kan indbringe ca. 99 mio. kr. For at optimere lokaleanvendelse i Njalsgade, er det nødvendigt med en ombygning. Der er beregnet en ombygningsudgift på ca. 80 mio. kr. Løsningen har den ulempe, at ejendommen i Njalsgade ikke er stor nok til at rumme hele forvaltningen. Således vil Parkering København, 1. og 2. Bygningsinspektorat og Byggeri & Bolig fortsat være lokaliseret andet steds.

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

Teknik- og Miljøforvaltningen anfører i deres høringssvar, at forvaltningen fuldt ud tilslutter sig intentionerne i masterplanen om en central samling af de centrale forvaltninger.

Teknik- og Miljøforvaltningen tilkendegiver, at der bør arbejdes videre på at finde en løsning, hvor forvaltningen kan samles i ét hus, idet en samling medfører en række fordele, bl.a. effektiviseringer.

Teknik- og Miljøforvaltningen angiver desuden, at der arbejdes med organisationsudvikling i forvaltningen. En ny organisationsstruktur forventes implementeret ultimo 2006, hvorfor det er hensigtsmæssigt at vente med at træffe endelig beslutning om, hvorvidt forvaltningen skal flytte ind i Njalsgade. Såfremt der ikke kan findes et andet samlet domicil, er Teknik- og Miljøforvaltningen enig i, at forvaltningen må vælge en delvis samling i Njalsgade.

Kultur- og Fritidsforvaltningen bemærker til Teknik- og Miljøforvaltningens høringssvar, at hvis Njalsgade skal stå delvist tom indtil Teknik- og Miljøforvaltningen har afklaret om forvaltningen flytter ind, vil det betyde udgifter til tomgangsleje. Kultur- og Fritidsforvaltningen forudsætter, at udgifterne hertil kompenseres..

Kultur- og Fritidsforvaltningen vil i samarbejde med Teknik- og Miljøforvaltningen og Økonomiforvaltningen arbejde på at finde en alternativ lokalisering til Teknik- og Miljøforvaltningen. Det skal dog bemærkes, at en domicilejendom på over 20.000 m² i nærheden af Rådhuset vil være meget svær at finde.

Børne- og Ungdomsforvaltningen og Kultur- og Fritidsforvaltningen samles i Hans Nansens Gård, der er en stor ejendom på hjørnet af Gyldenløvesgade og Dahlerupsgade. En flytning til Hans Nansens Gård vil betyde en merudgift på ca. 450.000 kr. pr. år for Børne- og Ungdomsforvaltningen og en besparelse på ca. 3,6 mio. kr. for Kultur- og Fritidsforvaltningen. Samtidig frigives en række lejemål, der kan lejes ud til anden side.

BUF besparelse		
Adresse	Areal	Årlig leje
FØR (Islands Brygge mv.)	16.140	4.579.616
EFTER (HNG)	8.465	5.024.503
Besparelse	7.675	(444.887)

KFF besparelse		
Adresse	Areal	Årlig leje
FØR (diverse adresser)	15.805	10.987.420
EFTER (HNG)	12.413	7.368.250
Besparelse	3.392	3.619.170

En komplet samling betyder, at ejendommen skal ombygges for ca. 155 mio. kr. men samtidig frigives Islands Brygge til salg, hvilket forventes at kunne indbringe ca. 180 mio. kr.

Børne- og Ungdomsforvaltningen påpeger i deres høringssvar, at Center for Informatik har behov for ekstra 1.000 m² til bl.a. undervisningslokaler, at det vil være meget omkostningsfuldt at flytte enheden, og at Pædagogisk Psykologisk Rådgivning har brug for 30 m² pr. medarbejder, idet afdelingen på grund af arbejdets art ikke kan placeres i storrumskontorer.

Børne- og Ungdomsforvaltningen anser det derfor for mindre realistisk, at Center for Informatik kan flyttes med til Hans Nansens Gård, og foreslår at enheden bibeholdes på Artillerivej 126, indtil der er taget endelig stilling til, hvad der skal ske med ejendommen.

Børne- og Ungdomsforvaltningen angiver, at hvis Pædagogisk Psykologisk Rådgivning tildeles 30 m² pr. medarbejder og resten af forvaltningen tildeles 25 m² pr. medarbejder samtidig med, at Center for Informatik bliver på Artillerivej, vil det give en årlig besparelse på ca. 57.000 kr.

Kultur- og Fritidsforvaltningen bemærker til Børne- og Ungdomsforvaltningens høringssvar, at det nuværende udgangspunkt er en ligelig fordeling af arealet mellem Børne- og Ungdomsforvaltningen og Kultur- og Fritidsforvaltningen efter antallet af medarbejdere.

Kultur- og Fritidsforvaltningen mener ikke, at der er hindringer for, at Center for Informatik kan blive på Artillerivej, men forudsætter at enheden flyttes, såfremt Artillerivej senere skal sælges. Det bemærkes dog, at hvis enheden flytter med til Hans Nansens Gård, kan det tænkes, at der kan opnås samdriftsfordele mellem Børne- og Ungdomsforvaltningens og Kultur- og Fritidsforvaltningens IT-afdelinger.

Kultur- og Fritidsforvaltningen angiver i høringssvaret, at forvaltningen grundlæggende er enig i de fremsendte forslag. Forvaltningen fremhæver i et bilag en række detaljerede inputs til brug for den videre proces. Bl.a. anføres det, at der vil være omkostninger forbundet med en flytning af biblioteket på Islands Brygge. Kultur- og Fritidsforvaltningen fremfører desuden, at tomgangsleje i forbindelse med flytning og ombygning forventes afholdt inden for masterplanens økonomi.

Socialforvaltningen og Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen foreslås at blive boende i Familie- og Arbejdsmarkedsforvaltningens tidligere lokaler i Bernstorffsgade, Tietgensgade og på Ottiliavej. Der frigives ikke ejendomme til salg.

Socialforvaltningen udtrykker i høringssvar tilfredshed med placeringen i Bernstorffsgade, Tietgensgade og Ottiliavej. Samtidig tilkendegiver forvaltningen, at det forventes, at Tietgensgade kan fraflyttes, når Adoptionsafsnittet overgår til regionen i januar 2007.

Kultur- og Fritidsforvaltningen har ingen bemærkninger til Socialforvaltningens høringssvar.

Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen angiver i høringssvaret, at forvaltningen kan tilslutte sig masterplanens lokaliseringsforslag, og bemærker, at lokalefordelingen mellem Socialforvaltningen og Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen efter aftale er udarbejdet i samarbejde mellem de to forvaltninger.

Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen anfører desuden, at masterplanen ikke har forholdt sig til de finansielle konsekvenser ved gennemførelse af planen, herunder udgifter til ombygninger og flytteudgifter. Det angives, at der ikke under udarbejdelsen af budget 2006 er forudsat at Beskæftigelses- og Integrationsudvalget skal afholde udgifter til etablering af centralforvaltningen. Derfor forudsætter BIF, at Kultur- og Fritidsforvaltningen indstiller til Økonomiforvaltningen, at der søges bevillingsmæssig dækning herfor, efter samme retningslinjer, som for finansiering af øvrige centralforvaltninger.

Afslutningsvist nævner Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen, at nogle lokaler i Bernstorffsgade endnu ikke er tomme, hvilket medfører dobbelthusleje for forvaltningen.

Kultur- og Fritidsforvaltningen bemærker til Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningens høringssvar, at engangsomkostninger til flytning er forudsat afholdt inden for den enkelte forvaltnings eget budget eller via interne lån jf. BR 303/05. Idet det tidligere er oplyst, at udgiften til ombygning på 2,5 mio. kr. skal anvendes til etablering af ny reception samt direktionslokaler, som følge af at ejendommen skal rumme to forvaltninger, er udgiften medtaget i masterplanens samlede økonomi.

Sundheds- og Omsorgsforvaltningen foreslås fortsat lokaliseret i Sjællandsgade. Der sker ingen ændringer for forvaltningen.

Sundheds- og Omsorgsforvaltningen har fremsendt høringssvar med forbehold for Sundheds- og Omsorgsudvalgets godkendelse på møde den 20. april 2006. Forvaltningen har ingen bemærkninger til masterplanen.

Økonomiforvaltningen foreslås fortsat lokaliseret på Rådhuset, Stormgade og Vester Voldgade. Forvaltningen har fået tilført ekstra lokaler på H.C. Andersens Boulevard 25. De ekstra lokaler medfører en årlig merudgift på ca. 265.000 kr.

Økonomiforvaltningen angiver i sit høringssvar, at der er to væsentlige principper for tildelingen af lokaler til forvaltningen; nærhed til Rådhuset og så sammenhængende lokaler som muligt. Økonomiforvaltningen har fortsat et stort behov for lagerlokaler og IT-rum i baghuset i parterre på Rådhuset, og ønsker at blive taget i betragtning, når der kommer ledige lokaler på H.C. Andersens Boulevard 25.

Kultur- og Fritidsforvaltningen bemærker til Økonomiforvaltningens høringssvar, at der efter lokalerokaden på Rådhuset ikke er ledige lokaler i parterre, men Københavns Ejendomme vil tage ønsket i betragtning, hvis der bliver ledige lokaler.

Totaløkonomi for Masterplanen

De samlede konsekvenser ved rokaden vil være en reduktion af arealforbruget med 10.826 m² (11 %), en reduktion af den årlige leje på ca. 12,7 mio. kr. (18,8 %) og en reduktion af arealet pr. medarbejder på 3,4 m² (9,9 %). Overordnet set en kraftig reduktion af alle 3 parametre.

Rokaden vil endvidere have den fordel, at der frigøres arealer på henholdsvis Rådhuspladsen 77 som følge af, at Teknik- og Miljøforvaltningen fraflytter og Islands Brygge 37, som følge af at Børne- og Ungdomsforvaltningen fraflytter, hvilket muliggør et salg. Ejendommene er vurderet til hhv. 99 mio. kr. og 180 mio.kr. Det vil - baseret på de foreliggende vurderinger - således være muligt at opnå en salgsindtægt som følge af rokaden i størrelsesordenen 270-280 mio. kr. før salgsomkostninger.

En rokade vil også medføre en række engangs-udgifter til ombygning, tomgang og lejeforpligtigelser i private lejemål. Engangs-udgifterne er anslået til i alt ca. 266 mio. kr.

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

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

Ombygningsudgifterne skal ikke alene betragtes som omkostninger, idet en stor del går til fornyelse af kontorerne og derfor kan betragtes som værdiskabende forbedringer af ejendommene.

Såfremt de årlige besparelser og de potentielle salgsindtægter sættes i forhold til engangsudgifterne, 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
<u>Engangsomkostninger</u>	<u>(266.363.906)</u>
Samlet nutidsværdi beregning	106.248.021

De ombygninger der er en forudsætning for gennemførelse af masterplanen kan således finansieres af de indtægter, der vil kunne opnås ved salg af hhv. Rådhuspladsen 77 og Islands Brygge.

Borgerindgange

Borgerrepræsentationen 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
- § Jobcentre og Ydelsescentre i Københavns Kommune
- § Et kontaktcenter

Etableringen af de fremtidige borgerindgange kører i to tempi – ét for Borgerservicecentre/PO-kontorer 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 behandles af Borgerrepræsentationen den 14-15. juni. Før den er vedtaget, er det ikke muligt endeligt at beslutte, hvor der skal placeres borgerservicecentre/PO-kontorer og lokalcentre.

Der er imidlertid et akut behov for at få etableret nye borgerindgange i Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen, Socialforvaltningen samt Børne- og Ungdomsforvaltningen. Det skyldes, at det tidligere Familie- og Arbejdsmarkedsforvaltningens 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 den del af planen der vedrører de eksisterende lokalcentre kører i forvejen. Det vil sige etablering af job- og ydelsescentre i Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen, etablering af socialcentre i Socialforvaltningen og decentrale udførende enheder i Børne- og Ungdomsforvaltningen. Ydermere blev det besluttet, at Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningens lokaleplan blev en selvstændig indstilling, eftersom en BR-beslutning den 18. maj ville betyde, at job- og

ydelsescentrene ikke kunne åben i juni, som ønsket. Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen fik derfor deres indstilling omkring etablering af job- og ydelsescentre behandlet på Borgerrepræsentationens møde den 6. april. Den del af planen indgår derfor udelukkende i denne indstilling af hensyn til at kunne opføre totaløkonomien i det samlede forslag til lokalisering af borgerindgangene.

Socialcentre

Følgende lokaliteter anbefales til fremtidige socialcentre:

Fremtidige socialcentre	Areal	Årlig leje	Kr./kvm	Ejerforhold	Antal medarb	Areal/medarb
Remisevej 19	2.673	1.764.180	660	Privat	104	26
Spaniengade/ 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
I alt	33.567	22.963.361	684	-	1.131	30

Socialforvaltningen har taget udgangspunkt i 8 distrikter, men i 2 af distrikterne vil der være 2 decentrale borgerindgange, således at 10 ud af de 15 nuværende hovedadresser bibeholdes. Borgere i 5 af de nuværende 15 distrikter 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.

De 11 anbefalede adresser er placeret i de 10 foreslåede distrikter 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.

Såfremt distriktsinddelingen ikke bliver de foreslåede ti distrikter, får Socialforvaltning brug for yderligere/færre lokaler til socialcentre, eftersom der skal være et i hvert distrikt.

Socialforvaltningen udtrykker tilfredshed med placeringen af socialcentrene på de ovennævnte adresser. De forudsætter, at der sker en gennemgang af arealer og husleje, og af de dele-

bygninger, som de har med Børne- og Ungdomsforvaltningen. Socialforvaltningen gør opmærksom på, at de arealmæssigt kan være på adresserne.

Socialforvaltningen gør opmærksom på:

1. at Remisevej 19 skal medtænkes i den fremtidige byudvikling af Amager Vest.
2. at der på sigt skal findes nye lokaler til socialcenteret på Spaniensgade/ Lyongade.
3. at de vil bevare deres areal på Griffenfeldtsgade 44 (Skt. Joseph Hospital).
4. at de ønsker andre lokaler på Ørnevej 55, idet den anbefalede placering resulterer i udgifter på 100.000 – 150.000 kr.
5. at Handicapcenter Vest fortsat skal indgå i Borgerindgangsplanen særligt i forhold til en eventuel placering på Vesterbrogade 123.
6. at Handicapcenter Nord ønskes samlokaliseret på enten Ørnevej 55 eller Ørnevej 18.
7. at Socialforvaltningen ikke har økonomiske midler til dækning af de ekstra udgifter som tilpasning til ny struktur af borgerindgange giver. Her bemærker Socialforvaltningen, at en udvidelse af distriktsinddelingen til mere end 8 distrikter vil betyde en væsentlig merudgift for forvaltningen.

I den resterende del af Borgerindgangsprojektet, vil Socialforvaltningens bemærkninger i den ovennævnte punkt 1 og 2 blive inddraget i vidst mulige omfang.

Kultur- og Fritidsforvaltningen vurderer, at Ørnevej 55/Musvågevej 15 er indrettet således, at udgifterne samlet minimeres med den anbefalede løsning. Ved at placere socialcenteret på de anbefalede etager, kan ydelsescenteret placeres i Ørnevej 55 og dermed få en selvstændig indgang, som det er påkrævet. Alternativet er at etablere en ekstra indgang i bygningen Musvågevej 15, hvilket vurderes at være forbundet med forholdsvis store ekstra udgifter. Eftersom socialcenteret allerede har de lokaler, som de anbefales fremover, vurderes det som en rationel løsning.

Handicapcenter Vest vil indgå i den resterende del af Borgerindgangsprojektet med en eventuel placering i Vesterbrogade 123, såfremt lejemålet skal anvendes.

Kultur- og Fritidsforvaltningen vurderer det ikke som en optimal lokaleløsning for Handicapcenter Nord at samlokaliseres på Ørnevej 55, som Socialforvaltningen ønsker det. Den anbefalede løsning vurderes, som en bedre brug af bygningen. Ved at placere handicapcenteret i bygningen, skal der foretages ikke ubetydelig ombygning med blandt andet en udvendig elevator. Derudover vil Handicapcenteret ikke få et indgangsparti i stueetagen, handicapcenteret vil ikke kunne samles helt, da deres netværkscafé fortsat vil skulle ligge på Lærkevej 3 og endelig er den umiddelbare vurdering, at det vil lægge pres på bygningens kapacitet. Kultur- og Fritidsforvaltningen fastholder derfor anbefalingen af de fem enheder i Ørnevej 55/Musvågevej 15: socialcenter, bibliotek, jobcenter, ydelsescenter og en decentral enhed fra Børne- og Ungdomsforvaltningen. Denne fordeling resulterer i, at hele bygningen er udlejet.

Eftersom Kultur- og Fritidsforvaltningen ikke forholder sig til den konkrete finansiering af denne lokaleplan, forholder denne indstilling sig ikke til de øgede udgifter ved en distriktsmodel på 8 i forhold til 10 distrikter eller til hvorledes finansieringen i øvrigt skal ske af planen.

Socialforvaltningen vurderer, at de har engangsudgifter til denne lokaleplan på 8-10 mio. kr. Hertil kommer udgifter til dobbelthusleje.

Socialforvaltningen vil fremover have 33.567m² til en årlig husleje på 22.963.361kr. Det vil sige en gennemsnitlig pris pr. m² på 684 kr. Der forventes at være 1.131 medarbejdere i centerne, og de vil derfor i gennemsnit have 30m² pr. person.

Decentrale enheder

Følgende lokaler anbefales til fremtidige decentrale enheder i Børne- og Ungdomsforvaltningen:

BUFs fremtidige udførende enheder		Årlig leje	Kr./kvm	Ejerforhold	Antal medarb	Areal pr. medarb
Adresse	Areal					
Islands Brygge 37	1.500	705.000	470	KK	75	20
Larslejsstræde 2	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	Privat	40	18
Matthæusgade 37	3.131	1.145.348	366	KK	40	78
I alt	10.851	5.460.010	503	-	395	27

Børne og Ungdomsforvaltningen har besluttet at etablere 8 decentrale enheder, og de er ikke afhængige af bydelsinddelingen. Medarbejderne samarbejder i nogen grad med Socialforvaltningens medarbejdere i de kommende socialcentre. Børne- og Ungdomsforvaltningen 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 ikke publikumssøgning til disse kontorer. De er til rent administrativt brug.

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

- § Amager, Remisevej 19. Der er ikke plads i lokalerne. Børne- og Ungdomsforvaltningen ønsker kun én enhed på Amager og den søges samlokaliseret med socialcenteret på Amager Øst, når der findes nye lokaler hertil.
- § Indre by, Nørrevoldgade 15. Der er ikke plads i lokalerne.
- § Vesterbro, Matthæusgade 1. Der er ikke plads i lokalerne. Enheden som placeres på Matthæusgade 37 er dog placeret i umiddelbar nærhed af socialcenteret.

§ 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. Administrationen er samlet på Linde Alle 42-44.

Børne- og Ungdomsforvaltningen vurderer samlet set, at 6 af de foreslåede placeringer er egnede til distriktskontorer.

Eftersom Islands Brygge 37 er indstillet til salg jf. Masterplanen, skal der findes nye lokaler til forvaltningens Amager distrikt, hvis indstillingen tiltrædes. Larslejsstræde 2 vurderes af Børne- og Ungdomsforvaltningen at have en god beliggenhed i forhold til det centrale byområde, men lokalerne kan have arealmæssige begrænsninger. Det må derfor vurderes nærmere.

Kultur- og Fritidsforvaltningen fastholder indstillingen med de 8 adresser med to specifikationer:

- at Børne- og Ungdomsforvaltningens enhed på Amager søges samlokalisert med socialcenteret på Amager Øst (Spaniensgade/Lyongade), der ønsker nye lokaler. Såfremt Islands Brygge 37 eventuelt skal sælges før en sådan løsning er fundet, vil Kultur- og Fritidsforvaltningen finde andre lokaler til markedslejeniveau med et eventuelt deponeringspligtigt beløb til enheden.
- at der findes et privat lejemål til enheden i det centrale byområde på markedslejeniveau med et deponeringspligtigt beløb, såfremt Børne- og Ungdomsforvaltningen vurderer, at de ikke kan være i Larslejsstræde 2, eftersom der ikke er øvrige kommunale lejemål ledige.

Børne- og Ungdomsforvaltningen vurderer, at de har behov for ca. 16 mio. kr til dækning af engangsudgifter i forbindelse med indretning, istandsættelse og egentlige flytteomkostninger. Eventuelle udgifter til dobbelthusleje i overgangsperioden er ikke indregnet.

Børne- og Ungdomsforvaltningen vil fremover have 10.851m² til en årlig husleje på 5.460.010 kr. Det vil sige en gennemsnitlig pris pr. m² på 503 kr. Der forventes at være 395 medarbejdere i centrene, og de vil derfor i gennemsnit have 27m² pr. person.

Job- og ydelsescentre

Borgerrepræsentationen tiltrådte den 6. april indstilling om etablering af job- og ydelsescentre mv. på Beskæftigelses- og Integrationsområdet (BR 237/06). Det er således besluttet, at der etableres 3 jobcentre og 3 ydelsescentre i Københavns Kommune, og at Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen fremover vil have følgende borgerindgange:

BIFs fremtidige borgerindgange						
Adresse	Areal	Årlig leje	Kr/kvm	Ejerforhold	Antal medarb.	Kvm/-medarb
Jobcenter og ydelsescenter Vesterbro inkl. tværgående administration for ydelsesservice						
Skelbækgade/ Sdr. Blvd	6.648	6.548.280	985	Privat	220	30
Jobcenter og ydelsescenter Nørrebro						
Musvågevej 15	5.308	3.357.834	633	KK	270	20
Ydelsescenter Amager						
Wildersgade 32	1.669	1.141.054	684	Privat	50	33
Jobcenter Amager og frem til 1/1-07: Center for job og formidling						
Nyropsgade 41	5.331	6.658.419	1.249	Privat	200	27
Nyt lejemål til Center for job og formidling efter 1/1 2007						
-	1.500	2.000.000	1.333	-	45	33
Center for job på særlige vilkår og Jobcenter for sygedagpengemodtagere						
Baldersgade 24	2.999	1.448.876	483	KK	125	24
Ydelsesservicecenter vedr. refusion til arbejdsgivere						
Abel Cathrinesgade 13	1.840	0	0	KK	70	26
Fællesadministration for Ydelsesadministrationen						
Marie Kirkeplads 17	855	0	0	KK	40	21
I alt	26.150	21.154.463	809	-	1.020	26

Det skal bemærkes, at kontrakten for hele lejemålet på Sdr. Blvd/Skelbækgade er genforhandlet og ikke kun de nye ca. 1.500m². Lejemålet på Prags Boulevard 80 måtte opgives, da lokalet ikke måtte anvendes til kontorlokaler. I stedet benytter Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen Wildersgade 32 og Baldersgade 24 til jobcentre samtidig med, at der skal indgås et nyt lejemål til Center for Job og Formidling efter 1. januar 2007. Kontrakterne er endelig forhandlet og budgettet til et kommende lejemål er vurderet i forhold til budgettet i den oprindelige indstilling (BIU 57/2006). Kontrakterne for de private lejemål er endelig forhandlet, og der vil derfor være korrektioner i oplysningerne i forhold til oplysningerne i rapporterne.

Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen vurderer, at der vil være afledte økonomiske konsekvenser ved planen for 20-25 mio. kr. Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen får i alt 26.150 m² til en årlig husleje på 21.154.463kr. Det vil sige en gennemsnitlig pris pr. m² på 809 kr. Der forventes at være 1.020 medarbejdere i centrene.

Totaløkonomi for Borgerindgangene

Den samlede økonomi for denne lokaleplan viser, at der vil være et øget arealforbrug på 6.640m² med en øget årlig husleje på 7.862.440 kr.

Totaløkonomi	Areal	Årlig leje	Kr./kvm	Antal medarb	Kvm/medarb
Lokaler 2005	63.928	41.715.394	653	2.386	27
Lokaler fremover	70.568	49.577.834	703	2.546	28
Difference i alt	6.640	7.862.440	-	160	-

Forskellen er ikke et udtryk for kapacitetsudvidelse, da ca. halvdelen af medarbejderne i Børne- og Ungdomsforvaltningens decentrale enheder er administrative medarbejdere, der kommer fra centraladministrationen i Familie- og Arbejdsmarkedsforvaltningen og Uddannelses- og Ungdomsforvaltningen. Herudover er 120 medarbejdere i Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningens jobcentre, medarbejdere som Staten overfører til centrene fra AF pr. 1. januar 2007. Derudover har det været nødvendigt at indgå nye private lejemaal til jobcentrene i Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen for at leve op til deres krav til jobcentrene, eftersom den eksisterende portefølje ikke levede op til kravene.

De frigivne kommunale lejemaal kan generelt disponeres til anden kommunal anvendelse, til udlejning til 3. mand eller de kan sælges. Det skal bemærkes, at der i Kultur- og Fritidsforvaltningens indtægtskrav skal korrigeres for eventuelt frasalg af kommunale lejemaal, eftersom udlejning af disse lejemaal bidrager til, at Københavns Ejendomme kan overholde indtægtskravet i budgettet.

Socialforvaltningen vurderer, at de samlet har engangsudgifter for 10-15 mio. kr.

Børne- og Ungdomsforvaltningen vurderer, at de samlet har engangsudgifter for ca. 16 mio. kr.

Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen vurderer, at de samlet har engangsudgifter for ca. 20-25 mio. kr.

De tre forvaltninger vurderer således, at planen resulterer i en engangsudgift på ca. 50 mio. kr.

Socialforvaltningen og Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen redegør i deres høringssvar for, at der ikke er økonomiske midler til dækning for disse udgifter, og at kommunekassen må finansiere merudgifterne.

Der frigøres 3 private lejemaal i denne lokaleplan og 1 kommunale bygning tømmes og kan indstilles til salg. Disse lejemaal indgår i deponeringsregnestykket i forhold til de tre private lejemaal, der skal benyttes til jobcentre.

Den videre proces for de to lokaleløsninger

Nærværende indstilling anbefaler en fremtidig placering af fagforvaltningernes centraladministrationer og borgerindgange.

Såfremt Borgerrepræsentationen tiltræder nærværende indstilling vil der være behov for, at den enkelte fagforvaltning udarbejder en konkret plan for implementeringen og finansieringen af deres andel af lokalerokaden.

Kultur- og Fritidsforvaltningen indstiller derfor, at Borgerrepræsentationen inden 1. oktober har modtaget specifikke indstillinger fra fagforvaltningerne vedrørende gennemførelsen af de konkrete planer.