

AREALOPTIMERING AF FORVALTNINGENS ADMINISTRATIVE KVADRATMETER

Kort resumé: Forslaget omhandler arealoptimering af TMF's kontorarealer i de to administrative bygninger, Njalsgården og Bryggens Gård, som i dag huser ca. 1.600 administrative medarbejdere under forvaltningen. Arealoptimeringen sker ved at implementere aktivitetsbaseret indretning, hvor hovedparten af TMFs administrative medarbejdere samles i Njalsgården, og forvaltningen opsiges størstedelen af det nuværende lejemål i Bryggens Gård.

Fremstillende forvaltning: Teknik- og Miljøforvaltningen

1. Beskrivelse af forslag (fremgangsmåde og effekt)

Kort baggrund

Teknik- og Miljøforvaltningens (TMF) administrative funktioner er i dag placeret på Njalsgården (Njalsgade 13-17) og Bryggens Gård (Islands Brygge 37). TMF ønsker med forslaget at styrke rammerne for en effektiv arealudnyttelse, en god opgaveløsning og et godt arbejdsmiljø. Ved at implementere aktivitetsbaseret indretning (ABI) på de to lokationer, er det muligt at samle størstedelen af organisationen på Njalsgården.

Forslaget ligger i forlængelse af kredsens af administrerende direktørs hensigtserklæring fra december 2023 om at fortsætte arbejdet med optimering af de administrative kvadratmeter i forvaltningerne. Arbejdet tager bl.a. afsæt i en foranalyse for arealoptimering fra 2022, der med afsæt i nøgletalsberegninger viser et effektiviseringspotentiale på 9-13 mio. kr. årligt for TMF. Med denne case realiseres 10,5 mio. kr. foruden et pilotprojekt i Bryggens Gård (OFS22/23 BC73), der har realiseret yderligere 2,1 mio. kr. Med afsæt i erfaringerne herfra, har TMF, i samarbejde med KEJD, undersøgt mulighederne for at indfri det resterende potentiale.

Der er udarbejdet en foranalyse af arealoptimering af TMF's lokaler. I foranalysen er der foretaget observationer af den nuværende bygningsanvendelse og der er indsamlet input fra alle enheder om medarbejdernes brug af bygningen. Foranalysen viser, at der er et væsentligt potentiale for arealoptimering, da en betydelig del af medarbejderne tilbringer en stor del af deres tid udenfor ejendommen, fx tilsynsførende og byggeledere på anlægsprojekter. Der er ligeledes kortlagt et behov for bedre understøttelse af organisationens møde- og projektlukaler, som den nuværende indretning ikke imødekommer i tilstrækkelig grad. Tilsvarende har nogle afdelinger ændret størrelse, og den nuværende indretning med faste pladser vanskeliggør en fleksibel udnyttelse af pladsen.

Arealoptimering af TMF's lokaler og fastholdelse af de bedste m² i Njalsgården og Bryggens Gård

KEJD har udarbejdet forskellige løsningsmodeller for optimering af TMFs arealer. Det er besluttet, at TMF optimerer arealerne, så der opsiges en mindre separat bygning i Njalsgården og lejemålet på Bryggens Gård reduceres til ca. 1/3 af det nuværende lejemål. Teknik- og Miljøforvaltningen har fået godkendt delvis opsigelse af arealerne efter aftale med KEJD, hvilket betyder, at TMF opsiges arealerne med minimum seks måneders varsel, hvorefter ansvaret og budgettet overgår til KEJD.

På Islands Brygge fastholdes flest mulige af pilotprojektets renoverede arealer under hensyntagen til den højeste effektivisering. Ved at fastholde de bedste m² i begge bygninger, vil TMF kunne fremstå som en attraktiv arbejdsplads på to matrikler. Størstedelen af TMFs medarbejdere vil således blive samlet i Njalsgården (1351 medarbejdere), mens en mindre del af organisationen forbliver på Bryggens Gård (252 medarbejdere), da der bl.a. er særlige behov ift. omklædning og parkering, som bedst imødekommes her. Der indføres aktivitetsbaseret indretning i begge bygninger.

Med undtagelse af pilotprojektet har hovedparten af TMF's administrative medarbejdere har i dag egne skriveborde. Skriveborde er omdrejningspunkt for arealoptimeringen, da de optager meget plads, og

ikke udnyttes til fulde. Skrivebordene har en gennemsnitlig belægningsgrad på 27 pct., hvormed der er et stort potentiale i at reducere skrivebordenes størrelse og dele skrivebordspladser. I indretningen af Njalsgården og Bryggens Gård reduceres det gennemsnitlige kvadratmeterforbrug fra 18,5 til 11,5 etagekvadratmeter, hvilket er på niveau med andre arealoptimeringsprojekter i KK. Når faste skrivebordspladser bliver til delepladser, frigives også plads til nye kontorområder, som indrettes efter behov i de enkelte enheder. Det kan være flere møderum, flexrum, stille- og samarbejdszoner m.m. Den detaljerede indretningsplan for et kontors hjemmeområde, samt fællesområder, udvikles i tæt samarbejde med TMF's afdelinger.

Effekt ved implementering af aktivitetsbaseret indretning i Njalsgården og Bryggens Gård

Ved at implementere aktivitetsbaseret indretning skal projektet bidrage med gevinster i form af en indretning, der understøtter en fleksibel og behovsorienteret arbejdsplads med et møbelvalg, som vægter fleksibilitet og justerbarhed og let lader sig tilpasse arbejdspladsens behov. Det skal danne ramme for et attraktivt arbejdsmiljø, hvor en moderne og mere ensartet indretningsstil er tilpasset de mange aktiviteter, der knytter sig til forvaltningens faglige og sociale liv. Dermed understøttes vilkårene for en opgaveløsning i tidssvarende rammer, der fysisk og digitalt støtter op om behov for fordybelse, videndeling og samarbejde samt øger sammenhængskraften med delezoner til varierede mødetyper, projektforbøb og faglige fællesskaber.

Projektet bidrager til en effektiv arealudnyttelse, hvor færre borde og lokaler står tomme, så der kan frigives plads til anden lokale anvendelse eller skabes administrative besparelser på ejendomsudgifterne. Der indrettes efter bæredygtige principper med nedsat CO₂-aftryk og en høj genanvendelsesprocent af møbler og møbeldele på tværs af Københavns Kommune, ligesom et reduceret kvadratmeterforbrug har en positiv effekt for både energiforbruget per medarbejder og vedligeholdelsesomkostningerne.

Behov for at inddrage medarbejdere og ledelsesteams i etableringen af aktivitetsbaseret indretning

For medarbejderne vil det at arbejde aktivitetsbaseret være en ny måde at organisere arbejdsdagens opgaver. Det kræver forståelse for behov og villighed til at skabe nye vaner at opnå fordelene, og det kan være en stor mental forandring for medarbejdere og ledelse, som har været vant til faste skrivebordspladser og større opbevaringsplads til personlige effekter. Derfor er ledelsens og medarbejdernes inddragelse og forberedelse et kardinalpunkt for etableringen af ABI. I implementeringsperioden vil medarbejderne opleve, at de bliver flyttet rundt i bygningerne. Enheder placeres der, hvor det strategisk er mest fordelagtigt for dem at være for at sikre den fysiske nærhed til de enheder, der samarbejdes mest med. Projektet indebærer ligeledes perioder med ombygning af indretning, ventilation og belysning.

Efter investeringsforslagets godkendelse forventes KEJD at forberede en investeringscase for samlokalisering i de ledige kvadratmeter i samarbejde med relevante forvaltninger. SOFs lejemål i Bryggens Gård påvirkes ikke direkte af TMF's investeringsforslag, men KEJD vil efter forslagets godkendelse fortsætte dialogen med SOF og TMF i samarbejdet om den fremtidige udvikling af ejendommen.

2. Økonomi

Effektivisering

Den økonomiske effektivisering i forslaget opnås gennem husleje- og forbrugsbesparelser, som følge af arealoptimering for TMF og dermed færre anvendte m². Derudover beregnes der også en besparelse på rengøring som konsekvens af færre kvadratmeter, som er beregnet ud fra KEJDs beregningsmodel for taksering af rengøring. I beregningen er effekten af pilotprojektet i TMF modregnet. De opsagte arealer kan fremover benyttes til andre formål, som administreres i KEJD.

Estimeret investeringsbehov til etablering af nye kontorfaciliteter i Njalsgården og Bryggens Gård

I foranalysen er der foretaget en vurdering af det nuværende inventar. I denne forbindelse er der har KEJD taget udgangspunkt i nøgletal fra tidligere cases for investeringer i tilpasning af inventaret, herunder TMFs pilotcase.

I indretningen på begge matrikler tilstræbes der en høj grad af genbrug af eksisterende inventar, ligesom der indgås samarbejde med KKs genbrugslager. Med udgangspunkt i erfaringerne fra TMF pilotcase er der estimeret et behov for køb af nyt inventar, da implementeringen af ABI vil medføre et behov for andre inventartyper end traditionel storrumsindretning. Investeringsbehovet vil bl.a. omfatte indkøb af lockers, telefonbokse, whiteboards, inventar til køkkener, mødelokaler og flexrum, gardiner, omkostning til etablering af diverse skiltning (wayfinding) i den nye indretning samt nyt IT-udstyr. Derudover vil investeringsbehovet omfatte omkostninger til montage, el-arbejde samt til justering og tilpasning af indretningen, der evalueres 3 måneder efter ibrugtagning.

Arealoptimeringen på de to matrikler vil ligeledes omfatte omkostninger til flytning på tværs af de to lejemål, eftersom en større andel kontorpladser i Bryggens Gård, skal flyttes til Njalsgården. Der forventes ligeledes at være et behov for interne rokader mellem TMF-enheder, som afklares ifm. den endelige indretningsløsning. Dertil må forventes omkostninger til midlertidig opbevaring og transport af overskudsinventar, fx i forbindelse med ombygning på matriklerne, ligesom der vil være inventar, der ikke kan genbruges og skal håndteres og evt. deponeres. Estimatet for flytteudgifter tager udgangspunkt i erfaringer fra tidligere flytninger af administrative arbejdspladser i KK.

Som led i arealoptimeringen vil der ligeledes være behov for en række ombygningstiltag i bygningerne, som både sikrer en optimal rumfordeling i et fortættet kontormiljø samt tilpasninger af mødelokaler. Formålet er at understøtte de enkelte enheders organisatoriske behov. Ombygningstiltagene består af justeringer af den indvendige indretning, som understøtter medarbejderne i deres daglige opgaveløsning med plads til samarbejde, sparring og samtale. Omkostningerne til ombygningstiltagene er estimeres på baggrund af skitseforslag til ruminddeling og rådgivervurdering heraf. Endelig vil der i forbindelse med delopsigelsen af areal i Njalsgården være omkostninger forbundet med indflytningen til de nye lejemål lovliggøres I, herunder etablering af køkkenfaciliteter og handicaptoiletter. Disse omkostninger er udregnet efter standard takster.

Lønmidler til implementeringsindsatsen

Endelig er der afsat lønmidler til TMF og KEJD til implementeringsindsatsen. Størstedelen heraf allokeres til KEJD, som har kompetence til at flytte, designe og implementere aktivitetsbaseret indretning for København Kommune. Lønmidlerne til KEJD udgør i alt 10,2 ÅV i projektperioden og afsættes til projektleder, arkitekter, designer, flyttekoordinator, indkøbsspecialist, kommunikations- og forandringskonsulenter, Facility Service m.fl. TMF bidrager ligeledes til indsatsen med koordinering, kommunikation, forandringsledelse, research-opgaver og samarbejde omkring ombygning på tværs af organisationen. Lønmidler til TMF udgør i alt 2,5 ÅV i projektperioden og omfatter projektsekretariatsbetjening, koordinering, kommunikation, ledelses- og MED-håndtering, mv. Estimatet for lønmidler til implementeringsfasen er udarbejdet på baggrund af pilotprojektet.

Projektet er en af de største arealoptimeringscases, der implementeres i KK og indebærer indsatser og koordinering på tværs af 5 afdelinger, 2 ejendomme og 1.600 medarbejdere, ligesom projektet er et kombineret indretnings- og ombygningsprojekt.

Tabel 1. Forslagets samlede økonomiske konsekvenser

1.000 kr. 2025 p/l	Styrings- område	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Varige ændringer (effektiviseringer og drift)							
Huslejeeffektiviseringer IB37	Service	0	-3.684	-5.894	-5.894	-5.894	-5.894
Huslejeeffektiviseringer Njalsgården	Service	0	-1.847	-2.955	-2.955	-2.955	-2.955
Effektivisering rengøring	Service	0	-1.402	-2.243	-2.243	-2.243	-2.243
FM-udgifter	Service	0	201	320	320	320	320
Samlet varig ændring		0	-6.732	-10.772	-10.772	-10.772	-10.772
Implementeringsomkostninger (midler fra investeringspuljen)							
Flytteudgifter	Anlæg	2.049	3.271	0	0	0	0
Etablering af nye kontor	Anlæg	5.574	12.588	0	0	0	0
Ombygning af ejendom	Anlæg	7.123	2.019	0	0	0	0
Projektressourcer til EM2	Service	5.729	4.909	0	0	0	0
Projektressourcer til forvaltninger	Service	1.125	750	0	0	0	0
Samlede implementeringsomkostninger, service	Service	6.854	5.659	0	0	0	0
Samlede implementeringsomkostninger, anlæg	Anlæg	14.746	17.878	0	0	0	0
Samlede implementeringsomkostninger		21.600	23.537	0	0	0	0
Samlet økonomisk påvirkning		21.600	16.805	-10.772	-10.772	-10.772	-10.772
Tilbagebetalingstid baseret på serviceeffektivisering	6						
Tilbagebetalingstid baseret på totaløkonomi	6						

Noter til alle tabeller: Forslaget skal udarbejdes i 2025 p/l.
Alle *besparelser* er angivet med negativt (-) fortegn.

3. Implementering og opfølgning

Opfølgningsmål	Hvordan måles opfølgningsmålet?	Hvem er ansvarlig for opfølgning?	Hvornår gennemføres opfølgningen?
Implementering og anvendelse af investeringsmidler			
Foranalyse vedr. indretnings- og kapacitetsanalyser, kvalitative interviews og observationer er gennemført	Foranalyse gennemført før udarbejdelse af case	TMF Stab	Ved frigivelse af investeringsmidler
Projektgrundlag inkl. projektorganisering, plan for inddragelse og kommunikation, tids- og leveranceplan, projekttroller og ansvar, godkendes	Styregruppe godkender projektgrundlag.	TMF Stab	Primo 2025
Ombygningsplaner for Njalsgården godkendes	Styregruppe godkender ombygninger af Njalsgården og TMF bestiller opgaven i KEJD	TMF Stab	Primo 2025
Placeringsoversigt godkendes af styregruppe	Styregruppe godkender enheders placering af hjemmemråder i bygningerne.	TMF Stab	1. kvartal 2025
Detailindretning er godkendt af styregruppe	Styregruppe godkender den endelige detailindretning.	TMF Stab	2. kvartal 2025

Implementering af aktivitetsbaseret indretning er gennemført	Indretning og tilpasninger er afsluttet, medarbejdere og enheder er rokeret som planlagt.	TMF Stab	2. kvartal 2026
Aktiviteter i planen for inddragelse og kommunikation er gennemført	Planlagte aktiviteter er gennemført og organisationen har udarbejdet nye leveregler for adfærd i det aktivitetsbaserede kontor.	TMF Stab	2. kvartal 2026
Evaluering af ny indretning efter prøveperiode på 100 dage	Den ny indretning og den nye måde at arbejde på evalueres. Indretningen tilpasses, hvis der viser sig et behov efter prøveperioden.	TMF Stab	4. kvartal 2026
Realisering af effektiviseringer			
TMF delopsiger deres lejemål på Islands Brygge 37 og Njalsgården	Lejekontrakten er tilpasset med ikrafttrædelse 15. maj 2026	TMF Stab	2. kvartal 2026
TMF forhandler ny rengøringskontrakt med KK Rengøring	Rengøringsaftale er tilpasset med ikrafttrædelse 15. maj 2026	TMF Stab	2. kvartal 2026
TMF forhandler ny FM Serviceaftale med KEJD	FM Serviceaftale er tilpasset med ikrafttrædelse 15. maj 2026	TMF Stab	2. kvartal 2026

4. Risikovurdering

Risikoen vurderes at være lav. Implementering af forslaget afhænger af, at KEJD har mulighed for at gennemføre et påtænkt vedligeholdelsesprojekt om genopretning af den eksisterende ventilation i Njalsgården. Der er i 2023 gennemført en analyse, der påviser, at ventilationen ikke kan levere den kapacitet, den er dimensioneret til. Med forslaget øges medarbejdernes brug af bygningen, så det er nødvendigt at sikre at en velfungerende ventilation. Den fremtidige brug af bygningen vil være indenfor rammerne af den allerede dimensionerede kapacitet.

Som led i udbedring af ventilationen gennemfører KEJD et pilotprojekt i udvalgte områder af bygningen, hvor anlægget tilpasses og kanalføringen ændres. Herefter foretages en række målinger, hvorefter det kan vurderes, om det er muligt at udbedre anlæg med de tiltænkte tiltag. Vurderingen heraf foreligger i efteråret 2024. KEJD vurderer på baggrund af rådgivervurdering og rådgivers erfaringer med lignende projekter, at der er høj sandsynlighed for at tiltagene vil have den nødvendige effekt. Skulle det mod forventning vise sig ikke at være tilfældet, vil det være nødvendigt med en større og længerevarende udskiftning af det nuværende anlæg, der indebærer større ombygninger og genhusningsbehov. I så fald vil investeringsforslaget skulle annulleres eller udsættes, indtil det er muligt at implementere en tilstrækkelig ventilationsløsning.

Der vurderes ikke at være yderligere risici for at investeringsforslaget kan gennemføres eller at de beskrevne effektiviseringer kan realiseres.

ADMINISTRATIVT BILAG TIL INVESTERINGSFORSLAG

5. Effektivisering på administration

Effektiviseringen ligger på reducerede udgifter til husleje og rengøring, hvorfor der er tale om effekt på øvrige administrative udgifter.

Tabel 2. Varige ændringer, administration

1.000 kr. 2025 p/l

Nettoeffekt på administrative udgifter	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Effekt på lønudgifter på hovedkonto 6 og øvrige adm. udgifter på hovedfunktion 6.45	0	0	0	0	0	0
Effekt på øvrige administrative udgifter	0	-6.732	-10.772	-10.772	-10.772	-10.772
Varige ændringer totalt, administration	0	-6.732	-10.772	-10.772	-10.772	-10.772

Note: Reducerede administrative udgifter angives med negativt (-) fortegn og øgede administrative udgifter angives med positivt (+) fortegn.

6. Hvem er hørt?

	Ja/Nej	Dato for godkendelse
Center for Økonomi, Økonomiforvaltningen	Ja	Godkendt den 6. juni 2024.

Relevante samarbejdspartnere i kommunen, der er inddraget

Der er nedsat en projektorganisation mellem TMF og KEJD, der i fællesskab har udarbejdet en række analyser til at kvalificere udarbejdelsen af casen. KEJD har bistået TMF i identifikation af potentialer, vurdering af genudlejlighed af de frigivne arealer, beregning af effektiviseringspotentiale og kobling til vedligeholdelsesindsatser. KEK er ligeledes involveret ift. videre proces for håndtering af det ledige lejemål på Bryggens Gård.

	Ja/Nej	Dato for godkendelse og evt. høringssvar
Ejendomsfaglig vurdering	Ja	Forslaget har opnået ejendomsfaglig accept den 6. juni 2024.
MED-udvalg	Ja	BPM MED er hørt d. 29. april 2024 MKB MED er hørt d. 30. april 2024 Klima- og Byudvikling MED er hørt d. 30. april 2024 Stab MED er hørt d. 24. april 2024 PKR-driftsstøtte MED er hørt d. 29. april 2024 TMF MED er hørt d. 21. maj 2024