



Samling af koncernenhederne på Fuglebakken

Kort resumé: ØKF vil styrke den tværfaglige opgaveløsning ved at samle koncernenhederne i ØKF på Fuglebakken. Dette vil bidrage til arealoptimeringen af Københavns Kommunes administrative kvadratmeter og indfri en effektivisering svarende til ca. 3,2 mio. kr. årligt samt reducere CO2 pr. medarbejder.

Fremstillende forvaltning: Økonomiforvaltningen

1. Beskrivelse af forslag (fremgangsmåde og effekt)

Byggeri København (ByK) er i dag placeret adskilt fra de øvrige tre koncernenheder i Økonomiforvaltningen (ØKF). ØKF har besluttet at flytte ByK fra Hans Nansens Gård (HNG) til Fuglebakken (FB). Ved flytningen opsiger ØKF lejemålet i HNG og reducerer dermed ØKFs samlede anvendte areal med 1.918 m² (brutto). Samlokaliseringen vil derfor være med til at understøtte den igangværende indsats for effektivisering af Københavns Kommunes administrative udgifter og reducere CO₂-aftrykket. Flytningen vil omfatte en ændret indretning for KIT, KS, KEJD og ByK, i alt ca. 1.700 medarbejdere, der primært arbejder på Fuglebakken.

Samlokaliseringen er planlagt til at være gennemført 1. november 2025. For at skabe plads til ByK og sikre et godt arbejdsmiljø på FB skal alle arbejdspladser indrettes aktivitetsbaseret (ABI). I dag er ByKs arbejdspladser ikke indrettet efter ABI-principper. ByK medarbejdere, der i dag har egen plads, overgår til en zoneopdelt arbejdsplads, hvilket vil medføre en ny måde at organisere arbejdsdagen på. Der vurderes derfor, at det er nødvendigt at have ekstra opmærksomhed på forandringsprocessen for ByKs medarbejdere og ledere. Det kommer bl.a. til at involvere en analyse af behovene, så ByKs opgaveløsning understøttes bedst muligt i ABI, samt workshops om hvad forandringen kræver for ByKs medarbejdere og ledere.

Ved at reducere med 1.918 m² sparer ØKF 24 tons CO₂ årligt på bl.a. el, vand og varme. CO₂-aftrykket fra inventar til den nye indretning minimeres væsentligt ved at genbruge inventar fra KKs genbrugslager.

Forud for flytningen ligger en række aktiviteter, herunder brugerinddragelse og behovsafdækning i ByK. Dette indebærer bl.a. udarbejdelse af indretningsplaner, tegningsmateriale om placering af koncernenheder, tegningsmateriale om detailindretning mm. Dertil kommer kommunikationsplaner, dataanalyse, inddragelse af lokale MED-udvalg samt mindre ombygning og særindretning af FB, så rammerne passer til ByK og understøtter flere medarbejdere på FB. I forbindelse med samlokaliseringen vil der blive genbrugt inventar fra KKs genbrugslager. ByKs nuværende inventar flyttes med og tilpasses, og der anskaffes nyt inventar efter behov.

2. Økonomi

Casens økonomiske effektivisering opnås gennem huslejesparelse. Opsigelsen af ByKs nuværende lejemål i HNG vil medføre en effektivisering på ca. 3,2 mio. kr. årligt. Følgende afsnit vil belyse den økonomiske effektivisering med udgangspunkt i, at dette er en samlet ØKF-case.

ByK opsiges den nuværende lejekontrakt til fraflytning 1. november 2025 og flytter ind på FB i løbet af midt oktober/start november. Opsigelsen af ByKs nuværende lejemål i HNG bidrager med en mindre effektivisering i 2025 på husleje. Der ligger derfor en effektivisering i 2025 på ca. 0,5 mio. kr. baseret på ByKs nuværende udgifter til husleje i HNG.

Indflytning af ByK vil kræve en større omrokering af de eksisterende enheder på Fuglebakken, hvor det potentielt kan påvirke samtlige medarbejdere. Casens effektivisering vil derfor kræve en række implementeringsudgifter fordelt på 2025 og 2026 til indretning, ombygning, projektledelse, indkøb af inventar og husleje i retableringsperioden i HNG. Ansvar for implementering af samlokaliseringen ligger i KEJD, hvorfor implementeringsmidlerne skal udmøntes til enheden Effektive Kvadratmeter, som er fuldt indtægtsdækket.

Implementeringsaktiviteter

Der afsættes 0,5 mio. kr. i 2025 og 0,25 mio. kr. i 2026 til implementeringsaktiviteter. Da samlokaliseringen vil påvirke medarbejdere på tværs af Fuglebakken i de forskellige koncernenheder, er det erfaringsmæssigt nødvendigt at afsætte midler til behovsafdækning, dataanalyse, workshops, medarbejderinddragelse og wayfinding. Der skal også følges op på overholdelse af brandplaner, flugtveje og anden lovgivning.

For at sikre en grundig behovsafdækning udføres der en dataanalyse af sensordata, observationer mv., hvilket vil give indblik i, hvordan enhederne bruger deres nuværende lokaler, og hvor der er potentiale i at optimere pladsudnyttelsen. Dette skal sikre en understøttelse af enhedernes individuelle behov i deres løsning af arbejdsopgaver i den aktivitetsbaserede indretning med et godt arbejdsmiljø.

KEJD afholder workshops med berørte medarbejdere og ledere primært i ByK, da KS, KIT og KEJD allerede anvender ABI. Det skal understøtte udarbejdelsen af den nye indretningsplan for at minimere eventuelle justeringer. Erfaringer fra tidligere samlokaliseringer viser dog, at der ofte er behov for at kunne justere indretningen afhængigt af, hvordan faciliteterne bliver anvendt i praksis

Projektledelsen til implementeringen afholdes inden for Økonomiforvaltningens egen ramme. I projektledelsesrollen ligger ansvaret for ledelse af projektgruppen og styregruppen, samt styring af økonomi og afholdelse af orienteringsmøder. Dertil skal der koordineres på tværs af alle berørte enheder for at sikre medarbejderinddragelse på alle niveauer. Derudover skal der løbende følges op på implementeringsaktiviteterne.

Flytning og planlægning af flytning

Der er afsat 0,5 mio. kr. til flytning af ByK til FB, og flytning af KS/KIT/KEJD internt på FB. Det dækker bl.a. nedtagning og opsætning af borde, stole, lamper, IT og kabling til arbejdspladserne, flytning af kunst og andet specialinventar, labels, bølgepap mv. Dertil dækker beløbet over registrering og opmærkning af inventar, samt overblik over, om

inventaret skal flyttes på FB, på genbrugslageret eller kasseres. Endeligt dækkes rengøring af HNG.

Indkøb af inventar

Der er afsat ca. 1,9 mio. kr. til indkøb af nyt inventar, herunder lockers til ByK's medarbejdere, som er en del af den aktivitetsbaseret indretning på FB. Beløbet dækker også over mindre tilpasningen og til klargøring af eksisterende inventar som kan genbruges fra HNG til FB. Det estimeres, at 1,5 mio. kr. af midlerne skal bruges på indkøb af nyt inventar, og at 0,4 mio. kr. bliver brugt på at istandsætte inventar til genbrug.

Behov for inventar, nyt eller genbrugt, kan omfatte nye skrivebordspladser, AV-udstyr, afskærmning til fokusområder, og indretning til loungeområder.

Mindre ombygning og særindretning

Der er afsat 3,7 mio. kr. til ombygning og særindretning. Med yderligere medarbejdere på Fuglebakken vil der være mere pres på faciliteterne såsom cykelparkering, indgange og møde- og telefonbokse. På baggrund af erfaringer fra tidligere samlokaliseringer er der en forventning om, at der skal udføres mindre ombygningsopgaver, herunder nedrivning af enkelte vægge eller opsætning af nye glasvægge for at imødekomme enhedernes behov. Der forventes også være et behov for at reparere væghuller efter ny allokering af fx AV-udstyr, malearbejder i forbindelse med reparationer eller nyopførte vægge og el-arbejder i forbindelse med udnyttelse af ekstra mødefunktioner eller opsætning af møde- og telefonbokse.

Husleje i retableringsperiode

Det følger af kommunens huslejemodel, at KEJD skal genudleje de ledige m2 i HNG. Da det på nuværende tidspunkt er aftalt, at en anden forvaltning pr. 1. februar 2026 flytter ind i de lokaler i HNG, som ByK flytter fra, er der i casen indregnet 0,4 mio. kr. til husleje i den periode, hvor lokalerne retableres efter ByKs brug.

Tabel 1. Forslagets samlede økonomiske konsekvenser

	1.000 kr. 2026 p/1						
	Styrings- område	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Varige ændringer (effektiviseringer og drift)							
Huslejeeffektivisering HNG (Basisleje og adm. Bidrag)	Service	-489	-2.933	-2.933	-2.933	-2.933	-2.933
Øvrig drift (drift, forsikring, skatter og forbrug)	Service	-44	-262	-262	-262	-262	-262
<i>Samlet varig ændring, service</i>	<i>Service</i>	<i>-533</i>	<i>-3.195</i>	<i>-3.195</i>	<i>-3.195</i>	<i>-3.195</i>	<i>-3.195</i>
Samlet varig ændring	Service	-533	-3.195	-3.195	-3.195	-3.195	-3.195
Implementeringsomkostninger (midler fra investeringspuljen)							
Implementeringsaktiviteter*	Service	500	250				
Flytning, planlægning af flytning og flytteguide til KEJD, KS, KIT og ByK	Service	500	-	-	-	-	-
Indkøb af nyt inventar og forberedelse til genbrug af inventar	Anlæg	1.500	415	-	-	-	-
Mindre ombygning og særindretning Herunder optimering af cykelparkering, adgangsforhold og mødebokse	Anlæg	3.715	-	-	-	-	-

Husleje i retableringsperiode	Service	400	-	-	-	-	-
Samlede implementeringsomkostninger		6.615	665	-	-	-	-
Samlet økonomisk påvirkning		6.082	-2.530	-3.195	-3.195	-3.195	-3.195
Tilbagebetalingstid baseret på Serviceeffektivisering	4						
Tilbagebetalingstid baseret på Totaløkonomi	4						

Noter til alle tabeller: Forslaget skal udarbejdes i 2026 p/l, men forslag der udmøntes i overførselssagen udmøntes i 2025 p/l, mens forslag der udmøntes med budgettet udmøntes i 2026 p/l.

Alle effektiviseringer er angivet med negativt fortegn (-).

Projektet vil, hvis det er hensigtsmæssigt for effektiviteten i den samlede løsning, have mulighed for at foretage omprioritering mellem de enkelte udgiftsposter.

* Projektledelse til implementeringen vil afholdes inden for Økonomiforvaltningens egen ramme.

3. Implementering og opfølgning

Tabel 2. Opfølgningsmål

Opfølgningsmål	Hvordan måles opfølgningsmålet?	Hvem er ansvarlig for opfølgning?	Hvornår gennemføres opfølgningen?
Implementering og anvendelse af investeringsmidler			
Godkendelse af samlet plan for placering af enheder på Fuglebakken	Direktionsgodkendelse	KEJD	Ultimo april
Brugerinddragelse ifm. behovsafdækning	Medarbejdere	KEJD	Ultimo april
Godkendelse af indretningsplan	Direktionsgodkendelse	KEJD	Ultimo maj
Detailindretning er gennemført	Der er klargjort hvor ByK flytter ind	KEJD	Primo oktober
ByK flytter fra HNG til Fuglebakken	Berørte medarbejdere flytter	KEJD	Ultimo oktober
Realisering af effektiviseringer			
Opsigelse af lejemål	Lejemålet bliver opsagt	KEJD	Når Businesscasen er godkendt

4. Risikovurdering

Risikoen for at effektiviseringen ikke indfries vurderes som værende lav, da effektiviseringen skabes ved opsigelsen af ByKs nuværende lejemål i HNG.

Der er en risiko, at det kan blive tidskrævende at finde de rette løsninger i forbindelse med implementeringen af samlokaliseringen, da mange interessenter er involveret. Dette kan potentielt forsinke realiseringen af effektiviseringen. For at minimere denne risiko afsættes ressourcer til brugerinddragelse og behovsafdækning.

Der vurderes ikke at være yderligere risici for, at casen ikke kan gennemføres, eller at effektiviseringerne ikke kan realiseres.

Administrative bilag til investeringsforslag

Forslaget udspringer af et innovationsforslag:

- Ja
 Nej

5. Effektivisering på administration

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

Tabel 3. Varige ændringer, administration

Nettoeffekt på administrative udgifter	1.000 kr. 2026 p/l					
	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Effekt på lønudgifter på hovedkonto 6 og øvrige adm. udgifter på hovedfunktion 6.45						
Effekt på øvrige administrative udgifter	-533	-3.195	-3.195	-3.195	-3.195	-3.195
Varige ændringer totalt, administration	-533	-3.195	-3.195	-3.195	-3.195	-3.195

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

6. Hvem er hørt?

Tabel 4. Godkendelse af Center for Økonomi

	Ja/Nej	Dato for godkendelse
Center for Økonomi, Økonomiforvaltningen	Ja	25.02.2025

Tabel 5. Inddragede samarbejdspartnere

Relevante samarbejdspartnere i kommunen, der er inddraget

Tabel 6. Høring og inddragelse af kredse og udvalg

	Ja/Nej	Dato for godkendelse og evt. høringssvar
Ejendomsfaglig vurdering	Nej	
ByK MED KIT MED KEJD MED KS MED	Ja	24.02.2025