

INVESTERINGSFORSLAG

Forslagets titel: Nyt Jobcenter på Ottiliavej

Kort resumé: Beskæftigelses- og integrationsforvaltningen samler i foråret 2019 sine aktiviteter fra 8 nuværende adresser i ét nyt domicil på Ottiliavej i Valby. Den oprindelige business case indebar ikke en detailprojektering af bygningernes indretning, hvilket medfører at en række effektiviseringer og udgifter ikke var indregnet. Nævrende business case opsummerer disse yderligere potentialer og udgifter.

Der søges om midler fra: Investeringspuljen

Fremstillende forvaltning: Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen

Berørte forvaltninger:

<input type="checkbox"/>	Økonomiforvaltningen	<input type="checkbox"/>	Socialforvaltningen
<input type="checkbox"/>	Kultur- og Fritidsforvaltningen	<input type="checkbox"/>	Teknik- og Miljøforvaltningen
<input type="checkbox"/>	Børne- og Ungdomsforvaltningen	<input checked="" type="checkbox"/>	Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen
<input type="checkbox"/>	Sundheds- og Omsorgsforvaltningen		

Angiv p/l:

1.1 FORSLAGETS SAMLEDE ØKONOMISKE KONSEKVENSER

1.000 kr. 2018 p/l	Styringsområde	2018	2019	2020	2021	2022
Varige ændringer						
	Service		-3.550	-7.100	-7.100	-7.100
	Indsats		-1.350	-2.700	-2.700	-2.700
Samlet varig ændring			-4.900	-9.800	-9.800	-9.800
Implementeringsomkostninger						
	Anlæg	7.167	22.000			
Samlede implementeringsomkostninger		7.167	22.000			
Samlet økonomisk påvirkning		7.167	17.100	-9.800	-9.800	-9.800
Tilbagebetalingstid baseret på Serviceeffektivisering	6 år					
Tilbagebetalingstid baseret på Totaløkonomi	5 år					

Note til alle tabeller: Alle *besparelser* er angivet med negativt (-) fortegn.

Tilbagebetalingstiden er 5,6 år baseret på serviceeffektiviseringen (oprundet til 6 hele år) og 4,4 år (oprundet til 5 hele år) baseret på totaløkonomien.

1.2 BAGGRUND OG FORMÅL

Beskæftigelses- og integrationsforvaltningen samler i foråret 2019 sine aktiviteter fra 8 nuværende adresser i ét nyt domicil på Ottiliavej i Valby. Flytningen til Ottiliavej er den del af en større 'samlokaliseringsscase' som involverer mange bygninger, flytninger og forvaltninger, og som blev politisk godkendt i forbindelse med budget 2016.

Det nye Jobcenter bliver arbejdsplads for ca. 950 medarbejdere, og skal dagligt servicere op mod 2.500 ledige og sygemeldte borgere som søger rådgivning, skal til jobsamtale eller deltage i et aktivt tilbud. I løbet af ét kalenderår har ca. 80.000 unikke københavnere kontakt til det nye center på Ottiliavej.

Der flyttes fra 8 ældre ejendomme som er kendetegnet ved en traditionel indretning med lange gange om små kontorer, til en moderniseret kontorejendom med åbne kontorer. Som et led i den pladsoptimering der er en del af den økonomiske forudsætning for flytningen, reduceres pladsforbruget fra ca. 40.000 kvm. til ca. 33.000 kvm.

Flytningen betyder samtidig, at 6 selvstændige administrative enheder fremover skal deles om samme hus, herunder fælles faciliteter i form af borgermodtagelser, samtale- og undervisningsrum, mødefaciliteter, kantine mv.

Den oprindelige business case indebar ikke en detailprojektering af bygningernes indretning, hvilket medfører at en række mulige effektiviseringer ikke var en del af den oprindelige case. Nærværende business case opsummerer disse yderligere potentialer og investeringer.

1.3 FORSLAGETS INDHOLD

For at sikre den bedste udnyttelse af lejemålet, professionelle og effektive borgerfaciliteter og det bedst mulige arbejdsmiljø for medarbejderne, har BIF valgt at afprøve nye måder at anvende bygningen på – en såkaldt aktivitetsbaseret indretning. Formålet er at anvende de åbne kontorer fleksibelt og smart, så koncentrationskrævende arbejde adskilles fra den faglige sparring og håndtering af telefoner osv. Et andet formål er at udnytte arealet mere effektivt. Analyser af den nuværende brug af lokalerne viser nemlig, at en stor del af lokalerne står ubenyttede hen i store dele af dagen. Det optimeres ved at alle møde- og undervisningsfaciliteter deles på tværs af alle enheder, og medarbejderne deles om arbejdsstationerne. Denne indretning har konsekvenser for både borger- og kontorzoner og har også en række andre afledte udgifter. Men investeringerne indebærer samtidig en god business case, da de på sigt mere end opvejes af effektiviseringer.

Nye borgerfaciliteter

De nye borgerindgange på Ottiliavej skal kunne modtage ca. 2.500 borgere hver dag. Det er en meget bred vifte af borgere der henvender sig – fra nyuddannede akademikere og kortvarigt ledige dagpengemodtagere, til langtidssygemeldte borgere og unge med massive sociale og/eller psykiske problemer. Dertil kommer selvforsørgere familiesammenførte udlændinge og kursister på den kommunale sprogskole.

Ombygningen er blevet dyrere end forventet, bl.a. fordi borgerfaciliteterne medfører nogle krav til bygningens anvendelse og indretning der ikke var taget tilstrækkelig højde for fra starten. Københavns Ejendomme forventer at indgå et forlig med udlejer om en fordeling af merudgifterne, og BIF bidrager med en del af finansieringen hertil.

De mange borgere, og den store forskellighed imellem grupperne, stiller store krav til indretningen af modtagelserne, det faglige arbejde i modtagelserne og mulighederne for at indrette borgerområderne logisk og med en god skiltning (wayfinding). Det skal også ses i lyset af, at den teknologiske udvikling giver nogle andre krav og muligheder end tidligere. De områder skal derfor indrettes og anvendes på anden vis, end de eksisterende modtagelser.

I dag afholdes en del af borgersamtalerne på medarbejdernes kontor. I de nye bygninger bliver der indrettet med åbne kontorområder, så her vil der blive etableret dedikerede samtalelokaler til alle

borgersamtaler. Det understøtter et professionelt udtryk, og gennem indretningen søges tillige at udstråle imødekommenhed og professionalisme, ved at undgå et institutionsagtigt udtryk, bl.a. gennem et gennemtænkt visuelt udtryk i form af tæpper, inventar og belysning.

Samtalelokalerne tilgodeser hensyn til borgernes fortrolighed og medarbejdernes sikkerhed, hvilket igen stiller særlige krav til byggeriet og inventaret.

Nye kontorfaciliteter

Medarbejdernes arbejdspladser indrettes i åbne kontorer, hvor man sidder ca. 8-12 personer i "lommer", som er fysisk adskilt af mødelokaler, printerrum og fleksrum. Det adskiller sig fra de nuværende arbejdspladser, som hovedsageligt er placeret i små personlige kontorer.

De åbne kontorer og den begrænsede plads betyder bl.a., at der er nogle størrelseskrav til skrivebordene, som betyder at ca. 80% af skrivebordene skal udskiftes i forbindelse med flytningen.

Analyser af anvendelsen af kontorerne i BIF viser, at skrivebordene kun er i brug ca. 40-50% af tiden. Resten af tiden er medarbejderne til møde med borgeren, interne møder mv. Samtidig savner medarbejderne faciliteter til uformelle møder, telefonsamtaler og koncentrationskrævende arbejde. Derfor indrettes kontorområderne efter principperne om 'aktivitetsbaseret arbejdsplads', der kort fortalt går ud på, at man i stedet for personlige skriveborde indretter kontorerne i zoner tilpasset forskellige arbejdsopgaver. Medarbejderen sætter sig i den zone, der passer bedst til den konkrete arbejdsopgave, og flytter sig efter behov.

Den mest markante forandring på en aktivitetsbaseret arbejdsplads er, at medarbejderne ikke længere har et personligt skrivebord, men skal dele. På en aktivitetsbaseret arbejdsplads har man ikke skriveborde til samtlige medarbejdere, fordi de ikke er i brug samtidig. Dermed kan man få plads til flere medarbejdere på det samme areal, samtidig med at medarbejderne får mere specialiserede faciliteter.

Overgangen til en aktivitetsbaseret arbejdsplads kræver investering i selve processen, i IT løsninger der gør det muligt at være mobil på arbejdspladsen og i inventar til de ekstra faciliteter. På sigt er der en økonomisk gevinst ved, at der kan være flere medarbejdere på samme areal, og samtidig øges fleksibiliteten i forhold til fremtidige organisationsændringer. Det åbne og fleksible miljø forventes tillige at have en afledt positiv betydning for samarbejde og vidensdeling på arbejdspladsen.

Projekt- og flytteomkostninger

Flytningen til Ottiliavej er den del af en større 'samlokaliseringsscase' som involverer mange bygninger, flytninger og forvaltninger, og som blev politisk godkendt i forbindelse med budget 2016. I casen indgår omkostninger til selve flytningen.

Kompleksiteten i at flytte så store enheder med en så omfattende borgerbetjening, fra 8 nuværende adresser til én ny adresse, hvor de forskellige organisatoriske enheder skal deles om de borgerrettede faciliteter i form af modtagelser, undervisnings- og samtalelokaler gør, at der er behov for en betydelig intern projektledelse i perioden frem mod indflytning. Selve ombygningen af lokalerne står udlejer for, men af hensyn til at sikre funktionalitet og kvalitet i byggeriet følges ombygningen tæt, og som led heri anvendes ingeniørmæssig og arkitektfaglig rådgivning.

Effektiviseringer

Med detaljindretning af bygningen på plads og investering i borger- og kontorfaciliteter kan en række effektiviseringer realiseres.

For det første er det muligt at flytte flere personer til Ottiliavej, da den aktivitetsbaserede indretning sparer plads. Dette giver en årlig huslejebesparelse på 1,7 mio. kr. på servicerammen, som ikke er med i den oprindelige case.

For det andet indebærer den samlede planløsning med færre kvadratmeter og blandt andet klar adskillelse af borger- og kontorområder, at det er muligt at reducere udgifterne til intern vedligehold, lealeeksterne vagter, rengøring og øvrig facility management. Dette giver en årlig effektivisering på 4,5 mio. kr.

For det tredje betyder engangsinvesteringen i nyt inventar og den aktivitetsbaserede indretning, hvor der er mindre end en arbejdsplads pr. medarbejder, at der varigt er færre udgifter til løbende fornyelse og vedligehold af it og inventar. Dette giver en årlig effektivisering på 1,5 mio. kr.

Endelig, for det fjerde, medfører den nye indretning en række effektiviseringer i arbejdsgange. Samarbejdet mellem enheder lettes, og ekstra uformelle mødefaciliteter medvirker til mere naturlig vidensudveksling med færre og kortere formelle møder. Samlingen på én adresse medfører reduceret transporttid til/fra møder. Den fleksible indretning betyder også, at omkostningerne ved organisationsændringer og andre forandringer reduceres. Gevinsterne er anslået til 2,1 mio. kr. årligt.

1.4 ØKONOMI

Som beskrevet ovenfor er der en række initiale omkostninger og investeringer på anlægsrammen ved at flytte sammen på Ottiliavej og ved overgangen til en aktivitetsbaseret arbejdsplads. Omvendt er der på længere sigt en række afledte effektiviseringer på servicerammen, som skyldes den pladsoptimering og andre stordriftsfordele, som opnås ved samlingen og indretningsdesignet.

Effektiviseringerne fremgår af tabel 1 og 2. Udgifterne består som redegjort for ovenfor af omkostninger til borgerarealer, kontorområder og procesomkostninger. Det vurderes samlet set at kræve en initial investering på ca. 28 mio. kr. i årene 2018 og 2019. Omkostninger er sammensat som vist i tabel 3.

Tabel 1. Varige ændringer, service

	1.000 kr. 2018 p/l				
	2018	2019	2020	2021	2022
Reduceret husleje sfa. øget arealeffektivitet		-850	-1.700	-1.700	-1.700
Effektivisering af facility management (vagt, kantine, rengøring, service)		-1.500	-3.000	-3.000	-3.000
Effektiviseringer af it, inventar mv.		-500	-1.000	-1.000	-1.000
Effektivisering i arbejdsgange		-700	-1.400	-1.400	-1.400
Varige ændringer totalt, service		-3.550	-7.100	-7.100	-7.100

Tabel 2. Varige ændringer, efterspørgselsstyret indsats

	1.000 kr. 2018 p/l				
	2018	2019	2020	2021	2022
Effektivisering af facility management (rengøring, service, kantine)		-750	-1.500	-1.500	-1.500
Effektiviseringer af it, inventar mv.		-250	-500	-500	-500
Effektivisering i arbejdsgange		-350	-700	-700	-700
Varige ændringer totalt, efterspørgselsstyret indsats		-1.350	-2.700	-2.700	-2.700

Tabel 3. Anlægsinvesteringer i forslaget

	1.000 kr. 2018 p/l					Innovationspulje (sæt X)
	2018	2019	2020	2021	2022	
BIFs andel af merudgifter i ombygningen til ventilation, akustik mv.	2.667					
Borgerområder (f.eks. modtagelser, venteområder, fremmødesystem, skiltning, skærme, samtalelokaler etc.)	1.700	5.500				
Kontorområder (f.eks. inventar, mobile IT løsninger, akustikregulering, garderober og skabe, thekøkkener etc.)	800	15.800				
Projekt og procesomkostninger (ingeniør- og arkitektbistand, intern projektledelse etc.)	2.000	700				
Investeringer totalt, anlæg	7.167	22.000				

1.5 FORDELING PÅ UDVALG

Alle udgifter og effektiviseringer vedrører beskæftigelses- og integrationsudvalgets område.

1.6 IMPLEMENTERING AF FORSLAGET

Projektet implementeres af en intern projektgruppe i BIF. Der er etableret en styregruppe bestående af BIFs direktion, de 6 berørte enhedschefer og 4 medarbejderrepræsentanter fra BIFs HovedMED.

1.7 INDDRAGELSE AF SAMARBEJDSPARTNERE

Flytningen til Ottiliavej er katalysator for nye måder at møde borgerne på, nye arbejdsgange og samarbejdsflader, og indgår helt naturligt som BIFs strategiske udviklingsprojekt i relation til forvaltningens samarbejde med Innovationshuset.

1.8 FORSLAGETS EFFEKT

Det er målet, at den nye indretning af bygningen vil øge kvaliteten af de borgervendte funktioner såsom modtagelser og samtale- og undervisningslokaler. Det er også forventningen, at de aktivitetsbaserede kontorområder vil øge bygningens fleksibilitet over tid, forbedre samarbejdet mellem kolleger og afdelinger, og øge medarbejdertilfredsheden sammenlignet med almindelige åbne kontorer.

1.9 OPFØLGNING

BIFs interne projektledelse gennemfører både i efteråret 2019 og igen i foråret 2021 en evaluering af projektet.

	Hvordan måles succeskriteriet?	Hvem er ansvarlig for opfølgning?	Hvornår gennemføres opfølgningen?
Øget borgertilfredshed	Der gennemføres hvert andet år en undersøgelse af borgernes oplevelse af mødet med forvaltningen. Undersøgelsen gennemføres af bureauet "Advice". Der ses på, om flytningen giver en effekt i form af bedre evalueringer.	BIF	Foråret 2021
Øget medarbejdertilfredshed	Ekstraordinær "flytte-APV" og almindelig trivselsundersøgelse	BIF	Efter 2019 (ekstraordinær) Forår 2021 (ordinær)
Økonomisk effektivisering/god pladsudnyttelse	Særsomt opfølgning på udnyttelsesgrad af arbejdsstationer, møde- og samtalelokaler	BIF	Forår 2021

1.10 RISIKOVURDERING

Der er en grad af usikkerhed om det præcise indflytningstidspunkt, som pt. er planlagt til ca. 1. marts-1. april 2019, grundet omfanget af renoveringen af bygningen forud for indflytning. Et ændret indflytningstidspunkt kan reducere omfanget af effektiviseringer i 2019.

1.11 HVEM ER HØRT?

	Ja/Nej	Dato for godkendelse
Center for Økonomi, Økonomiforvaltningen	Ja	Alle forslag skal godkendes i deres endelige form af Center for Økonomi i Økonomiforvaltningen inden udvalgs-godkendelse.

1.12 TEKNISK BILAG

Tabel 4. Fordeling af varige ændringer mellem udvalg, service

Udvalg		1.000 kr. 2018 p/l				
		2018	2019	2020	2021	2022
Beskæftigelses- og Integrationsudvalget	Besparelse		-3.550	-7.100	-7.100	-7.100
	Omkostninger					
Total	Besparelse		-3.550	-7.100	-7.100	-7.100
	Omkostninger					

Tabel 5. Fordeling af varige ændringer mellem udvalg, efterspørgselsstyret indsats

Udvalg		1.000 kr. 2018 p/l				
		2018	2019	2020	2021	2022
Beskæftigelses- og Integrationsudvalget	Besparelse		-1.350	-2.700	-2.700	-2.700
	Omkostninger					
Total	Besparelse		-1.350	-2.700	-2.700	-2.700
	Omkostninger					

Tabel 6. Fordeling af anlægsinvesteringer mellem udvalg

Udvalg	1.000 kr. 2018 p/l				
	2018	2019	2020	2021	2022
Økonomiudvalget					
Koncernservice					
Koncern IT					
Københavns Ejendomme					
Byggeri København					
Kultur- og Fritidsudvalget					
Børne- og Ungdomsudvalget					
Sundheds- og Omsorgsudvalget					
Socialudvalget					
Teknik- og Miljøudvalget					
Beskæftigelses- og Integrationsudvalget	7.167.000	22.000.000			
Total	14.500.000	22.000.000			