

# INVESTERINGSFORSLAG

## OFS 2020-21

Forslagets titel: Optimering af SOFs administrative m2 og bedre faciliteter til Kraftværkets dagtilbud

Kort resumé: Forslaget indeholder en investering i optimering af SOFs administrative kvadratmeter, hvor medarbejdere samlokaliseres, hvilket muliggør et flyt af beskæftigelses- og aktivitetstilbuddet Kraftværket til Vordingborggade 15. SOF vil herved opnå betydelige besparelser på opsigelse af 3. mandslejemål på Svanevej 24 og skabe et bedre tilbud for handicappede borgere på Vordingborggade 15.

Fremstillende forvaltning: Socialforvaltningen

Berørte forvaltninger:

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

Tabel 1. Forslagets samlede økonomiske konsekvenser

1.000 kr. 2022 p/l	Styringsområde	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Varige ændringer							
Husleje effektiviseringer inkl. drift og rengøring	Service	-399	-2.396	-2.396	-2.396	-2.396	-2.396
<b>Samlet varig ændring</b>		<b>-399</b>	<b>-2.396</b>	<b>-2.396</b>	<b>-2.396</b>	<b>-2.396</b>	<b>-2.396</b>
Implementeringsomkostninger							
Ombygning og indretning af Islands Brygge 37	Anlæg	394					
Ombygning og indretning af Bernstorffsgade 17	Anlæg	950					
Ombygning og indretning af Vordingborggade 15	Anlæg	2.590	800				
Fraflytning af Svanevej 25	Anlæg	1.366					
Projektdeltagelse i KEID og SOF	Anlæg	2.110	301				
<b>Samlede implementeringsomkostninger</b>		<b>7.411</b>	<b>1.101</b>				
<b>Samlet økonomisk påvirkning</b>		<b>7.011</b>	<b>-1.295</b>	<b>-2.396</b>	<b>-2.396</b>	<b>-2.396</b>	<b>-2.396</b>
Tilbagebetalingstid baseret på serviceeffektivisering	5						
Tilbagebetalingstid baseret på totaløkonomi	5						

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

## 1. Baggrund og formål

Socialforvaltningen har fokus på at optimere lejemål anvendt til administrativt personale og dermed udnytte kvadratmeterne mere effektivt. På den baggrund foretages i samarbejde med KEID en rokade, hvor administrative medarbejdere og sagsbehandlere fra Den Sociale Hjemmepleje flytter fra Vordingborggade 15 til øvrige SOF-lejemål og frigør plads til, at beskæftigelses- og aktivitetstilbuddet for borgere med handicap, Kraftværket kan overtage lokalerne. Rokaden vil medføre en effektivisering på husleje, drift og rengøring ift. Kraftværkets opsagte lejemål på Svanevej. Dertil kommer, at Kraftværket, med

den nye lokation, kan skabe en indretning, der er tilpasset borgernes behov og fremme beskæftigelses- og aktivitetsmuligheder.

## 2. Forslagets indhold

I forbindelse med optimering af administrative kvadratmeter i SOF, hvor medarbejdere fra Den sociale Hjemmeplejes visitation og Borgercenter Voksne samlokaliseres med enheder på Islands Brygge 37 og Bernstorffsgade 17, muliggør det, at Kraftværket overtager ejendommen på Vordingborggade 15 og opsiges 3.mandslejemålet på Svanevej 24.

Kraftværket er en del af Center for Selvstændig Bolig og Beskæftigelse (CSBB) i Borgercenter Handicap. Tilbuddet er i dag beliggende i et meget nedslidt og ikke handicapvenligt 3. mandslejemål uden elevator på Svanevej 24. Lejemålets manglende funktionalitet begrænser dem bl.a. i at kunne tilbyde pladser til borgere, som er gangbesværede eller bruger kørestol. Derudover bruges der mange kommunale kroner på vedligehold af huset, som udover en høj husleje, har u hensigtsmæssige kontraktuelle forpligtelser for kommunen. Alene i de sidste par år er der brugt over 1 mio. på udskiftning af vandrør og ventilation, i hele ejendommen, ikke kun den lejede andel, som KK var forpligtede til. Kraftværket fraflytter lejemålet på Svanevej for at undgå yderligere uforudsete udgifter og flytter til de kommende ledige lokaler i Vordingborggade, hvor det med denne investeringscase bliver muligt at skabe både bedre og billigere rammer for tilbuddets brugere.

SOF og KEID samarbejder om at facilitere udflytningen af medarbejderne fra Vordingborggade og indplaceringen på nye adresser, samt at skabe en gnidningsfri flytning af Kraftværket og forbedre indretningen af Vordingborggade til borgergruppen.

For at frigøre de nuværende administrative kvadratmeter på Vordingborggade 15, skal følgende ske:

- Udflytning af 12 medarbejdere til Islands Brygge 37.
- Tilpasning af eksisterende kvadratmeter for at frigive plads til indflytningen af 12 nye medarbejdere og optimeringen af indretningen for 124 medarbejdere på Islands Brygge 37
- Udflytning af 38 medarbejder til Bernstorffsgade 17
- Tilpasning af eksisterende indretning på Bernstorffsgade 17 for at frigive plads til indflytningen af medarbejderne
- Registrering af inventar, planlægning af indflytning og indretning på nye adresser
- Indflytning og implementering på de to nye adresser
- Rådgivning, projektstyring og koordinering fra arkitekter og projektteam

For at flytte Kraftværket fra Svanevej 24 til Vordingborggade 15 foretages følgende:

- Udflytning og genetablering af lejemål, Svanevej 24
- Flytning, heri registrering af inventar og evt. korrekt bortskaffelse
- Tilpasning af indretning og istandsættelse af Vordingborggade 15
- Nyindkøb af inventar tilpasset de nye faciliteter
- Indflytning og implementering på nye adresser
- Rådgivning, projektstyring og koordinering fra arkitekter og projektteam

I forbindelse med indflytningen af medarbejderne fra Den sociale Hjemmeplejes visitation til Bernstorffsgade 17, er der behov for at gennemføre en analyse af optimeringsmulighederne på adressen. Dette vil kunne skabe grundlag for supplerende investeringscases, hvis det viser sig, at der er yderligere muligheder for arealoptimeringer udover hjemmeplejevisitationen.

Team KK Adm. m2 i KEID bidrager til casen med både projektledelses- og arkitektfaglige kompetencer, hvilket medvirker til, at indkøbet af eksterne konsulenter (fx arkitekter) reduceres. Ligeledes sikrer KEID, at løsningerne håndteres indenfor kommunens aftaler. Samtidig er det tiltænkt, at KEIDs faglige ressourcer skal aflaste SOF mest muligt i processen, så SOFs personale kan koncentrere sig mest muligt om deres kerneopgave.

## 3. Økonomi

Effektiviseringen i casen skabes i husleje- og driftsbesparelse ved at opsigse et nuværende 3. mandslejemål og sammenlægge til allerede eksisterende adresser. Dette giver en økonomisk gevinst på knap 2,4 mio. kr. årligt. Det gør det attraktivt at investere i en omrokering i SOF og en flytning af Kraftværket til Vordingborgvej 15.

KEID har i samarbejde med SOF estimeret et behov for projektledelse svarende til samlet 4 ÅV. Projektledelsen deles mellem SOF og KEID således, at der til projektledelse er 1,75 årsværk hos SOF og 2,25 årsværk til projektledelse og rådgivning hos KEID. Dette beskrives nedenfor i afsnit 5.

Der vil være følgende udgifter forbundet med casens tre rokader:

#### Vordingborggade 15 til Islands Brygge 37

Borgercenter Voksne samlokalisere 12 medarbejdere fra Vordingborggade 15 til Islands Brygge 37, hvor den resterende stab har til huse. SOF har allerede påbegyndt optimeringen af indretningen af de eksisterende 124 medarbejdere i 2020, samt flytningen af de 12 medarbejdere, som i en organisationsændring er blevet lagt sammen med staben. De estimerede udgifter forbundet med denne rokade omfatter:

- Udgifter forbundet med ombygning (177 t.kr.)
- Udgifter forbundet med flytning og korrekt bortskaffelse af inventar (77 t.kr.)
- Indretning (140 t.kr.)

#### Vordingborggade 15 til Bernstorffsgade 17

I forbindelse med flytning af 38 medarbejderne fra Den sociale Hjemmeplejes visitation fra Vordingborggade 15 til Bernstorffsgade 17 er der estimeret udgifter, der omfatter:

- Udgifter forbundet med ombygning (100 t.kr.)
- Udgifter forbundet med flytning og korrekt bortskaffelse af inventar (150 t.kr.)
- Indretning (500 t.kr.)

#### Svanevej 24 til Vordingborggade 15

I forbindelse med opsigelse og fraflytning af Kraftværket fra Svanevej 24 til Vordingborggade 15 er der estimeret udgifter, der omfatter:

- Udgifter forbundet med flytning, korrekt bortskaffelse af inventar og reetablering af Svanevej 24 (1,4 mio.kr.)
- Udgifter forbundet med ombygning af Vordingborggade 15 (2,6 mio.kr.)
- Indretning (0,8 mio.kr.)

Det anslåede investeringsbehov er estimeret på baggrund af KEIDs erfaringer med lignende cases og kendskab til udgifter til både istandsættelse af ejendomme, fraflyt mv. og årsværk tager udgangspunkt i KEIDs takster for projektledelse. Investeringsbehovene er estimeret i samarbejde med SOF.

SOF/Kraftværket har opsagt Svanevej 24 per 01.02.2021 med en 9 måneders opsigelsesperiode frem til 01.11.2021. Lejemålet er opsagt for at undgå større uforudsete udgifter, som tidligere erfaring viser, at kontrakten kan medføre. Derudover er det opsagt for at sikre en hurtig implementering af besparelser på administration i henhold til de politiske målsætninger herom og fordi, at flyttet af lejemålet til bedre lokaler i Vordingborggade 15 skal gennemføres hurtigst muligt for at opnå en effektiv overtagelse af Vordingborggade 15.

Hvis casen ikke godkendes, vil Kraftværket/CSBB skulle dække udgifterne forbundet med flyttet af tilbuddet til de nødvendige bedre rammer, af eget driftsbudget. Der vil således skulle anvendes midler til flytning og ombygning, som ellers ville være anvendt til aktiviteter rettet mod tilbuddets brugere. Ligeledes vil udgifterne forbundet med optimeringen og effektiviseringen af arealerne på Islands Brygge 37, Bernstorffsgade 17 og flytteudgifterne, skulle tages af centrene driftsudgifter. Dette vil derfor måtte forventes at påvirke centrene drift og produktionskraft, da det ikke er indlagt i driftsbudgetterne at skulle afholde denne størrelse udgift.

**Tabel 2. Varige ændringer, service**

1.000 kr. 2022 p/l	Bevilling	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Husleje effektiviseringer inkl. drift og rengøring	3220,3300,	-399	-2.396	-2.396	-2.396	-2.396	-2.396
Varige ændringer totalt, service		<b>-399</b>	<b>-2.396</b>	<b>-2.396</b>	<b>-2.396</b>	<b>-2.396</b>	<b>-2.396</b>

**Tabel 3. Anlægsinvesteringer i forslaget**

1.000 kr. 2022 p/l	Bevilling	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Ombygning og indretning af Islands Brygge 37	3641	394					
Ombygning og indretning af Bernstorffsgade 17	3641	950					
Ombygning og indretning af Vordingborggade 15	3641	2.590	800				
Fraflytning af Svanevej 24	3641	1.366					
Projektdeltagelse i SOF	3641	1.055					
Projektdeltagelse i KEID	3170	1.055	301				
Investeringer totalt, anlæg		<b>7.411</b>	<b>1.101</b>				

#### 4. Effektivisering på administration

Effektiviseringen på administration består af huslejen på Vordingborggade 15, da Den sociale Hjemmeplejes visitation, der fraflytter lejemålet, er en administrativ enhed, hvorimod Kraftværket fra Svanevej 24 er beskyttet beskæftigelse.

**Tabel 4. Varige ændringer, administration**

Nettoeffekt på administrative udgifter	1.000 kr. 2022 p/l					
	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Inden for målsætning*	-264	-1.587	-1.587	-1.587	-1.587	-1.587
Uden for målsætning						
<b>Varige ændringer totalt, administration</b>	<b>-264</b>	<b>-1.587</b>	<b>-1.587</b>	<b>-1.587</b>	<b>-1.587</b>	<b>-1.587</b>

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

\* Afgrænsning af målsætning om reducerede administrative udgifter vedtaget af ØU den 11. december 2018.

#### 5. Fordeling på udvalg

Investeringsmidler til implementering af casen er fordelt imellem SOF og KEID. 1,75 årsværk til projektledelse ligger hos SOF (1 1,1 mio. kr.) og 2,25 årsværk til projektledelse og rådgivning hos KEID (1,4 mio. kr.).

I forhold til implementeringen af flyttet Borgercenter Voksne fra Vordingborggade 15 til Islands Brygge 37 afsættes der i 2021 0,25 årsværk til SOF (151 t.kr.) og et 0,25 årsværk til KEID i 2021 (151 t.kr.). Det vil for SOF omfatte koordinering af justeringer i ombygning, samt opgaver der falder efter at KEID har gennemført ombygning, koordinering af supplerende indkøb og intern flytning af møbler, samt korrekt håndtering af fraserteret møblement. For KEID vil det omfatte projektledelse af indretning, bemanning ved flyttedage, rettelser i indretningsplaner, implementering af specialdesignleverancer, samt håndtering af reklamationer i leverancerne af inventar.

I forhold til implementeringen af flyttet Visitation Hjemmeplejen fra Vordingborggade 15 til Bernstorffsgade 17 er der i 2021 afsat 0,25 årsværk til SOF (151 t.kr.) og 0,25 årsværk til KEID i 2021 (151 t.kr.). Der er i overordnede træk aftalt, at SOF står for flytningen og KEID rådgiver i forhold til indretning og indkøb. Der er yderlig afsat 0,75 årsværk til KEID (452 t.kr.) til planlægning af samlokalisering med de eksisterende enheder i Bernstorffsgade 17.

I forhold til implementeringen af flyttet Kraftværket fra Svanevej 24 til Vordingborggade 15 er der i 2021 afsat 1,25 årsværk til SOF (754 t. kr.) og 0,5 årsværk til KEID i 2021 (301 t.kr.). I 2022 er der afsat 0,5 årsværk til KEID (301 t.kr.) Der er i overordnede træk aftalt, at SOF står for flytningen og KEID rådgiver i forhold til indkøb, indretning og ombygning.

## 6. Implementering af forslaget

Planlægning af flytningen af 38 medarbejdere i SOF Visitation Hjemmeplejen fra Vordingborggade 15 til Bernstorffsgade 17 er forventet til opstart efter vedtagelse af casen og flytningen forventes igangsat, når lokalerne er klargjort og indretningen på plads. Udflytningen fra Vordingborggade 15 forventes inden 1. juni 2021. Ombygningen af Vordingborggade 15 påbegyndes umiddelbart efter og forventes at strække sig ind i ultimo 2022, da der forventes, at der skal søges byggetilladelse til flere dele af ombygningen. Da ombygningen ikke forhindrer indflytningen af Kraftværket, vil flytningen være forventet inden oktober 2021.

Flytningen af 12 medarbejdere i SOF Borgercenter Voksne og optimeringen af indretningen for de 124 medarbejder på Islands Brygge 37 er påbegyndt og forventes afsluttet i løbet af foråret 2021.

## 7. Inddragelse af samarbejdspartnere

Der vil være tæt samarbejde mellem de involverede enheder i SOF og KEID i forbindelse med behovsafdækning, planlægning, flytning og implementering af tilpasset indretning.

## 8. Forslagets effekt

Forslaget giver betydelige effektiviseringer på husleje samt opsigelse af 3.mandslejemål og dermed optimering af KKs ejendomsportefølje. Rokaden og indretningen skaber bedre udnyttelse af de eksisterende administrative kvadratmeter for SOF og muliggør bedre faciliteter til beskæftigelses- og aktivitetstilbud for borgere med handicap i Kraftværket.

## 9. Opfølgning

Opfølgningsmål	Hvordan måles opfølgningsmålet?	Hvem er ansvarlig for opfølgning?	Hvornår gennemføres opfølgningen?
Vordingborggade er fraflyttet af nuværende medarbejdere	Indretningen af B17 og IB37 er færdiggjort og administrative medarbejdere er flyttet til de nye lokationer	SOF Økonomi og Byggeri / KEID Team KK Adm. m2	Juni 2021
Ombygningen af Vordingborggade er påbegyndt	Ombygningsmateriale er sendt i udbud hos entreprenør under rammeaftale og evt. byggetilladelse af ansøgt og bevilligt	SOF Økonomi og Byggeri / KEID Team KK Adm. m2	November 2021
Lejemålet på Svanevej 24 er fraflyttet inden 1. november 2021	Kraftværket er indflyttet i Vordingborggade	SOF Økonomi og Byggeri / SOF CSBB	November 2021

## 10. Risikovurdering

Rokaderne af administrative m2 i SOF sker til lejemål, hvor der vurderes plads til de nye medarbejder. I Bernstorffsgade 17 sker det bl.a. til lokaler, som SOF i dag har i tomgang. Vordingborggade bliver derfor med sikkerhed tømt. Der vurderes således ikke at være risiko for, at effektiviseringen ikke hentes - lejemålet er ligeledes opsagt, så huslejen frafalder med sikkerhed 1. november 2021.

Risikoen i forslaget hviler derfor primært på, hvilke kvalitetsniveauer der kan skabes i de nye rammer, som afhænger af, hvorvidt forslaget godkendes eller ej. Hvis forslaget ikke godkendes, forventes det, at særligt Kraftværket/CSBB må reducere forbedringerne af tilbuddets nye rammer, og dermed mulighederne og kvalitetsoplevelsen for dagtilbuddets brugere. Det samlede risikobillede vurderes derfor lavt.

## 11. Hvem er hørt?

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

	Ja/Nej/Ikke relevant	Dato for godkendelse og evt. høringssvar
Ejendomsfaglig vurdering	Ja	10-03-2021
IT-kredsen	Ikke relevant	Angiv dato for godkendelse og evt. høringssvar.  Digitaliseringsprojekter skal i høring i IT-kredsen. Høringen sker i samarbejde med Kontoret for Digitalisering i ØKF forud for overførselssagen og budgetforhandlingerne, jf. årshjul for IT-kredsen.
Koncern-IT	Ikke relevant	Angiv dato for godkendelse og evt. høringssvar.  Alle nyanskaffelser af it-systemer skal vurderes af Koncern IT inden IT-anskaffelsen, men ikke inden CFØ's godkendelse.
HR-kredsen	Ikke relevant	Angiv dato for godkendelse og evt. høringssvar.  Alle investerings- og effektiviseringsforslag, som indeholder effektiviseringer på arbejdsgiverområdet, skal have været i høring i HR-kredsen inden Center for Økonomi kan lave en endelig godkendelse af investeringsforslaget.
Velfærdsanalytisk vurdering	Ikke relevant	Angiv dato for godkendelse og evt. høringssvar.  Forslag med effektiviseringer på overførsler mv. skal vurderes i forhold til om: 1) forslaget er evidensbaseret, 2) det er godtgjort, at forslaget vil resultere i varige gevinster for Københavns Kommune, 3) lignende indsatser, herunder i andre forvaltninger, er tænkt tilstrækkeligt ind i investeringsforslaget 4) forvaltningens forslag til opfølgning på investeringsforslaget er tilstrækkeligt i forhold til at sandsynliggøre, at effekterne realiseres eller om der er behov for en separat evaluering.

## 12. Teknisk bilag

Tabel 5. Effektivisering samt varige driftsomkostninger, service

Udvalg		1.000 kr. 2022 p/l					
		2021	2022	2023	2024	2025	2026
Økonomiudvalget	Besparelse						
	Omkostninger						
Koncernservice	Besparelse						
	Omkostninger						
Koncern IT	Besparelse						
	Omkostninger						
Københavns Ejendomme	Besparelse						
	Omkostninger						
Byggeri København	Besparelse						
	Omkostninger						
Kultur- og Fritidsudvalget	Besparelse						
	Omkostninger						
Børne- og Ungdomsudvalget	Besparelse						
	Omkostninger						
Sundheds- og Om-sorgsudvalget	Besparelse						
	Omkostninger						
Socialudvalget	Besparelse	-399	-2.396	-2.396	-2.396	-2.396	-2.396
	Omkostninger						
Teknik- og Miljøudvalget	Besparelse						
	Omkostninger						
Beskæftigelses- og Integrationsudvalget	Besparelse						
	Omkostninger						
<b>Total</b>	<b>Besparelse</b>	<b>-399</b>	<b>-2.396</b>	<b>-2.396</b>	<b>-2.396</b>	<b>-2.396</b>	<b>-2.396</b>
	Omkostninger						

### 12.1 Tekniske tabeller til korrektioner i Kvantum

Tabel D. Fordeling af anlægsinvesteringer mellem udvalg

Udvalg	1.000 kr. 2022 p/l						
	Bevilling	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Økonomiudvalget							
Koncernservice							
Koncern IT							
Københavns Ejen- domme	3170	1.055	301				
Byggeri København							
Kultur- og Fritidsud- valget							
Børne- og Ungdoms- udvalget							
Sundheds- og Om- sorgsudvalget							
Socialudvalget	3641	6.356	800				
Teknik- og Miljøud- valget							
Beskæftigelses- og Integrationsudvalget							
<b>Total</b>		7.411	1101				

\* I forbindelse med godkendelse i Effektiviseringskredsen er det forvaltningernes eget ansvar at udfylde de relevante oplysninger til teknisk udmøntning (i Kvantum) af forslaget.