

Indstilling

Til Aarhus Byråd via Magistraten
Fra Borgmesterens Afdeling, Magistratsafdelingerne for
Teknik og Miljø samt Kultur og Borgerservice
Dato 16. november 2022

Udviklingen omkring Fredspladsen i Gellerup

De kommunalt ejede bygninger på Gudrunsvej 78, 80 og 82 i Gellerup, herefter kaldet Fredspladsen, står til afhændelse. Bygningerne er beliggende i et område, der har en helt central placering og betydning for sammenhængskraften fra Gellerup til resten af Aarhus.

1. Resume

Som led i udviklingsplanerne for Gellerup besluttede Byrådet 12. august 2020, at potentialet omkring Fredspladsen i Gellerup skulle vurderes nærmere, inden der blev truffet en endelig beslutning om områdets fremtid. Der skulle herunder ske en vurdering af bygningerne stand, muligheder, indhold og økonomi.

Udviklingsarbejdet sker med udgangspunkt i den oprindelige tanke om området ved Fredspladsen – at udgøre områdets kulturelle og sociale centrum. Der er fokus på at skabe nye rammer for fællesskaber og skabelse af en bæredygtig bydel.

Dette arbejde er nu færdiggjort, medfinansieret af Realdania. Resultaterne peger på, at der er potentiale i at arbejde videre med et scenarie, hvor bygningerne udbydes som renoveringscase med henblik på bevaring, samtidigt med at man afsætter plads til henholdsvis Gellerup Højskole og Fredens Hus (uddannelses- og forskningscenter), samt til en privat aktør.

2. Beslutningspunkter

Det indstilles:

At 1) For udviklingen af Gudrunsvej 78, 80 og 82 vælges scenarie 1, jf. afsnit 3 og 4 samt bilag 1.

At 2) Bygningerne, Gudrunsvej 78, 80 og 82, afhændes delvist til Gellerup Højskole og Fredens Hus vederlagsfrit som beskrevet i afsnit 5 og bilag 1. Afhændelsen er betinget af det samlede projekt (scenarie 1) gennemføres.

At 3) Den resterende ejerlejlighed, der pt. udgør cirka 5.000 etagemeter udbydes i sammenhæng med renoveringen af det samlede kompleks på de vilkår, der fremgår af afsnit 5. Udbuddet og salget vil være betinget af det samlede projekt (scenarie 1) gennemføres.

At 4) Byrådet tiltræder at basisrenovering af bygningerne sker i et tæt samarbejde mellem Aarhus Kommune, fonde og involverede private aktører under ledelse af Aarhus Kommune, jf. afsnit 5.

At 5) Der fortsat arbejdes med at sikre fondsfinansiering af det beskrevne arbejde i regi af Aarhus Kommune for så vidt angår basisrenoveringen af bygningerne.

At 6) Foreningerne bag henholdsvis Gellerup Højskole og Fredens Hus kan igangsætte fondsdialog for så vidt angår egne projekter på stedet herunder indretning og etablering.

3. Hvorfor fremsendes indstillingen?

Bygningerne er løbende fraflyttet af de kommunale brugere – både i forbindelse med ibrugtagning af den nye administrationsbygning Blixens samt ibrugtagninger af Sports- og Kulturcampus og Sundhedshus ved Globus1.

Det generelle billede er, at klimaskærm, indvendige overflader, kælder og tekniske installationer i alle tre bygninger er nedslidte. En gennemgribende renovering er påkrævet inden for en kortere årrække, hvis bygningerne skal bevares.

Bygningerne lejes midlertidigt ud til private (Kollektivbyen, erhvervsfællesskab) og kommunale indsatser og institutioner, herunder Opgang til Opgang, Ungdomsskolen og arbejdet med Gellerup Højskole og Forsamlingshus. En række kommunale funktioner fortsat er til stede, herunder Sundheds- og Hjemmepleje samt Socialforvaltningens arkiv. Derudover er Gellerupscenen løbende lejet ud til kulturelle formål.

Det har tidligere været forudsat, at Aarhus Kommune skulle fraflytte bygningerne, og at området omkring Fredspladsen skulle sælges som byggegrunde. Der er stærke interesser i området og bygningerne, og der var derfor brug for et kvalificeret grundlag for at kunne træffe en beslutning om bygningernes og stedets fremtid. Den 12. august 2020 besluttede Byrådet derfor at igangsætte arbejdet med forundersøgelse af bygningernes potentiale, med henblik på, at Byrådet i 2022 kunne tage stilling til områdets fremtidige bystrategiske funktion, og til rammerne for en kommende afhændelse af de kommunalt ejede bygninger.

Forundersøgelsen er sidenhen gennemført af Aarhus Kommune i samarbejde med Realdania, som medfinansierer undersøgelsen. Heri præsenteres en række scenarier for udviklingsmulighederne i og omkring bygningerne på Fredspladsen.

Scenarie 1: Renovering med bevarelse af arkitektoniske udtryk. Afhændelse af ejendommene til fællesskabende funktioner. (Markedsværdi -23 mio.)

Scenarie 2: Renovering med bevarelse af arkitektoniske udtryk. Salg af ejendommene til bolig og erhverv. (Markedsværdi 17 mio.)

Scenarie 3: Salg af ejendommene til kommercielle formål. Alene anvendelse af rådhus. (Markedsværdi -62 mio.)

Scenarie 4: Salg af bygningerne til nedrivninger. (Markedsværdi -20 mio.)

Der er tale om en indikativ værdiansættelse markeret i parentes herover, idet der knytter sig væsentlige

usikkerheder, og tallene derfor skal tages med disse forbehold. Se bilag 1 særligt side 9 og 17 og bilag 2 side 55 for nærmere redegørelse for økonomien.

Resultater i dette arbejde peger på, at der er potentiale i at arbejde videre med et scenarie 1, hvor bygningerne dels afhændes vederlagsfrit fra kommunen til Gellerup Højskole og Fredens Hus samt dels udbydes til en privat aktør som renoveringscase med henblik på bevaring.

Fokus er således at afsættes plads til funktioner, der skaber et miljø med liv og tryghed døgnet og året rundt, samt sikrer en attraktiv sammenhæng i området og til resten af Aarhus.

4. Hvilken værdi skabes for borgere og samfund?

Området omkring Fredspladsen, udgør en særlig brik i det samlede billede af Gellerup, og dermed i omdannelsen af Gellerup. Dette skyldes ikke kun den centrale placering ved indgangen til Gellerup, men også at stedet befinder sig i et knudepunkt, der binder Gellerup sammen med resten af Aarhus, både fysisk og i kraft af de funktioner, der er mulighed for at etablere på stedet. Når man i fremtiden kommer til Gellerup fra Silkeborgvej, kommer fra nord ned af Karen Blixens Boulevard, eller fortsætter af stien fra byparken til området omkring Fredspladsen, er ambitionen, at man møder et sted med positivt liv hele døgnet – et sted, hvor mennesker mødes, samtaler, dannes og uddannes. Området skal være et sted, som komplementerer og supplerer erhvervmiljøet mod nord og syd i Bazar Vest, Blixens og City Vest, de mange boliger i bydelen og de nye offentlige faciliteter i form af Sports- og Kulturcampus og den nye skole og fritidscenter.

Ved valg af scenarie 1 frem for et af de øvrige scenarier styrkes sammenhængskraften på et vigtigt strøg i Gellerup og bevarelse af kulturmiljøet på stedet. Der etableres funktioner på stedet, der kan tiltrække nye brugere og skabe attraktivt liv døgnet rundt. Samtidigt kan det sikres, at bygningerne ikke kommer til at stå tomme i en længere lokalplan-, udbuds- og udviklingsperiode. Se bilag 1 side 17 for konklusioner.

5. Hvad, hvem og hvordan?

Bygningskomplekset Gudrunsvej 78, 80 og 82 indstilles afhændet som renoveringscase med henblik på bevaring og samtidigt afsættes plads til henholdsvis Gellerup Højskole og Fredens Hus. De resterende arealer, der pt. udgør cirka 5.000 etagemeter, udbydes til privat aktør med tilhørende kælderarealer. Det endelige antal etagemeter kan ændre sig i den kommende afklaringsproces.

Bygningerne foreslås derfor afhændet og udbudt som tre ejerlejligheder til henholdsvis Gellerup Højskole, Fredens Hus og en privat aktør. Aarhus Kommune vil kunne overdrage ejerlejlighederne tiltænkt Gellerup Højskole og Fredens Hus uden forudgående offentligt udbud, hvorimod salget af den tredje ejerlejlighed til en privat part skal ske efter forudgående offentligt udbud. Det kan håndteres sammen med renoveringsprojektet i ét samlet udbud. Der konkurreres ikke på pris men på kvalitet, jf. bilag 2 side 49. Tildelingskriterierne vil skulle udarbejdes i tæt samarbejde med relevante fonde, der sikrer opfyldelsen af visionen for stedet.

Det bemærkes, at den direkte afhændelse af ejerlejlighederne til Gellerup Højskole og Fredens Hus samt udbuddet og salget af ejerlejligheden til den private aktør er betinget af det samlede projekt (scenarie 1) gennemføres.

Med tiltrædelse af indstillingen igangsættes af Borgmesterens Afdeling således afhændelse og udbud af bygningerne og efterfølgende renoveringsopgaver samt etablering af ejerforening, der også i fremtiden skal og kan sikre, at området fremstår som en attraktiv indgang til Gellerup.

Sideløbende med denne proces vil Aarhus Kommune søge fondsfinansiering til basisrenovering af bygningerne således at disse efterfølgende fremstår attraktive og i tråd med de oprindelige intentioner for området. De involverede parter fra Gellerup Højskole og Fredens Hus vil ligeledes kunne sætte virkelighed bag de fonsdialoger, der sikrer disses finansiering.

6. Hvilke ressourcer kræves?

Der er i udviklingsperioden arbejdet med at klarlægge bygningerne stand, muligheder, indhold og økonomi med udgangspunkt i de fire scenarier. For nærmere beskrivelse af dette arbejde henvises til bilag 1 for konklusioner og sammenfatninger. I bilag 2 forefindes baggrundsrapport, der i detaljer blandt andet gennemgår stedets potentiale, en række principper for transformationen, anlægsoverslag og værdiansættelse.

Som led i forundersøgelsen er bl.a. gennemført vurdering af markedsværdien af de fire scenarier med udgangspunkt i de forudsatte anvendelser samt estimerede renoveringsomkostninger. Der er tale om en indikativ værdiansættelse, som nævnt i afsnit 3, og den økonomiske sammenligning mellem de fire scenarier skal sammenholdes med visionen for området; at skabe et trygt og godt nærmiljø med nye byfunktioner og attraktioner med liv døgnet og året rundt.

Medfinansiering af projektet fra Aarhus Kommunes side består i de salgsindtægter, der kan genereres ved salg af den tredje ejerlejlighed til en privat aktør samt i form af vederlagsfri overdragelse af ejerlejligheder til henholdsvis Gellerup Højskole og Fredens Hus. Alternativindtægten ved et scenarie 2 uden disse funktioner vil evt. kunne indbringe 17 mio. kr. Derudover medfinansieres 15 mio. kr. inden for nuværende budget, der er allokeret til udenomsarealer og sammenhæng til Gudrunsvej og således anvendes uagtet hvilket scenarie, der er tale om.

Udbuddet af ejerlejligheden til den private aktør sker på baggrund af en fast pris svarende til 3.000 kr. pr. etagemeter (pt. forventeligt i alt 15 mio. kr.). Salgsindtægten vil kommunen tilbageføre projektet som medfinansiering af renoveringen af bygningerne. Tilbudsgiverne på det samlede projekt (ejerlejlighed samt renoveringsprojekter) konkurrerer på kvalitet og ikke pris.

Drift og finansiering frem til afhændelse. Frem til udbud er gennemført og fondsfinansiering etableret vi der være en driftsperiode af bygningerne på et til to år. I

perioden indtil et salg administreres bygningerne i et samarbejde mellem Borgmesterens Afdeling og Teknik og Miljø.

I denne periode vil de nuværende brugere af husene sikre, at der fortsat er liv og tryghed på stedet. Der vil derfor være tale om, at der skal sikres en minimal vedligeholdelse på stedet, der sikrer, at bygningerne ikke forfalder yderligere, og en drift, der sikrer at stedet fremstår rent. Dette sker inden for den allerede eksisterende drift, der dækkes af indtægter fra de nuværende lejere samt tidligere opsparede midler fra bygningernes drift siden Byrådet 18. december 2019 nulstillede indtægtskravene på stedet.

Midlerne til administration, drift og udviklingsarbejde i regi af Borgmesterens Afdeling løses ligeledes indenfor dennes eksisterende budgetramme.

Medarbejdere i Kulturforvaltningen deltager i udviklingsarbejdet som sparringspartnere for så vidt angår de kulturelle aktiviteter, der nu og i fremtiden pågår på Gellerupscenen, hvorved det også sikres, at der er sammenhæng med øvrige kulturelle aktiviteter i området.

Projektet gennemføres kun i det omfang der kan findes den nødvendige eksterne finansiering hertil, alene til basisrenovering som minimum udgør 130 mio. kr. Byrådet vil i en senere indstilling få forelagt den konkrete økonomi for projektet og blive anmodet om anlægsbevillinger til projektet. Nærværende indstilling har derfor i sig selv ingen yderligere økonomiske konsekvenser.

Påvirkning af CO₂-udledning. Som forudsætning for en sammenligning af den miljømæssige bæredygtighed og klimabelastningen er der gennemført en livscyklusvurdering (LCA) af en række scenarier fra bevaring til nedrivning. Det er vigtigt at påpege, at det primære fokus med nærværende LCA for Projekt Fredspladsen er at sammenholde de enkelte scenarier med hinanden gennem hele bygningskompleksets levetid. Dele af analysen er knyttet til antagelser om fremtidige forudsætninger, og rummer dermed usikkerheder. Det var ikke en mulighed at følge standarder til sammenligning af klimabelastningen for

renoveringer med nedrivning samt nybyggeri, da disse ikke forefindes endnu. Samlet set og med disse forbehold, er forskellene på LCA-resultater ikke umiddelbart i en størrelsesorden, hvor det i sig selv bør udgøre et afgørende argument for et scenarie frem for et andet. Se bilag 1.

7. Hvordan følges der op?

Der følges op i regi af blandt andet den interne programstyregruppe for det samlede udviklingsarbejde for Gellerup og Toveshøj samt den politiske styregruppe.

Projektledelsen ligger i Borgmesterens Afdeling for Integration og Bydelsudvikling, men vil pågå i tæt samarbejde med afdelingerne Bystrategi, Plan og Byggeri samt Ejendomme i Teknik og Miljø, hvorfor der i dette regi etableres en styregruppe.

Byrådet vil efter udbud få forelagt indstillingen om salget, hvor der også er klarhed over fondsfinansiering.

Jacob Bundsgaard

/

Martin Østergaard

Nicolaj Bang

/

Henrik Seiding

Metin Lindved Aydin

/

Charlotte Storm Gregersen

Bilag

Bilag 1: Delrapport 1 - Sammenfatning og konklusioner

Bilag 2: Delrapport 2 - Baggrundsrapport

Bilag 3: [Dronefilm over området](#) – link til YouTube

Tidligere beslutninger

18. december 2019: Udviklingen af Gudrunsvej 78, 80 og 82.

12. august 2020: Undersøgelse af området ved Fredspladsen i Gellerup – bygninger, indhold og økonomi.

HR og Jura

Antal tegn: 13.387

Tlf.: 89 40 20 00

Sagsbehandler: Pia Katballe Sørensen

Tlf.: 23 32 81 38

E-post: pks@aarhus.dk