



# Fredspladsen

Forundersøgelse vedrørende udviklingsmuligheder  
for bygningerne og området omkring Fredspladsen i Gellerup

DELRAPPORT 2 – BAGGRUNDSRAPPORT

NOVEMBER 2022



**Forundersøgelse vedrørende udviklingsmuligheder  
for bygningerne og området omkring Fredspladsen i Gellerup**

**Delrapport 2 – baggrundsrapport**

Forundersøgelsen er udarbejdet i samarbejde  
med Aarhus Kommune og Realdania af:



med leverancer fra:



Medmindre andet er angivet, er fotos, illustrationer og tegninger  
udarbejdet af Aarhus Kommune eller én af ovenstående rådgivere.

Forsidefoto: Borgmesterens Afdeling, Aarhus Kommune

# Indhold

<b>Fredspladsens potentiale</b>	<b>03</b>
<b>Det bystrategiske potentiale</b>	<b>10</b>
<b>Scenarier og principper for transformation</b>	<b>17</b>
<b>Aktørerne på Fredspladsen</b>	<b>37</b>
<b>Scenarier for bygningernes anvendelse</b>	<b>41</b>
<b>Livscyklusvurdering</b>	<b>45</b>
<b>Forudsætninger vedr. udbud og organisering</b>	<b>47</b>
<b>Anlægsoverslag</b>	<b>50</b>
<b>Værdiansættelse</b>	<b>52</b>

# Fredspladsens potentiale

# Stedets og bygningernes potentiale

## Fredspladsen som et stykke kulturhistorie

Bygningskulturen fortæller os hvem vi er og hvad vi formår. Gennem bygningskulturen gives et aftryk af tidens samfund, de teknologiske, konstruktive og materialemæssige muligheder.

Området omkring Fredspladsen i Gellerup er et sådant tydeligt aftryk, der har stor værdi for vores egen selvforståelse og identitet først og fremmest ift. vores forståelse for fremtidige bymiljøer.

Fredspladsens bygningsanlæg repræsenterer således en unik samling af fuldt fleksible, moderne bygninger, der er usædvanlige både som rå bygningskonstruktion og som bygningskulturelt spor fra 70'erne. Et byggeri, som i sin komposition og konstruktion indeholder store arkitektoniske, funktionelle og konstruktive kvaliteter og værdier.

Fredspladsens afklarede og velformulerede proportioner og bygningernes udadvendte facader er rumligt og funktionelt det essentielle udgangspunkt for et smukt, levende og berigende samlingspunkt både for bygningernes brugere og for hele kvarterets borgere. Den aksiale komposition med kirken i midten og muligheden for offentlige funktioner i stueetagerne indeholder et stort potentiale for nye funktioner. Byrummet er i sig selv unikt i europæisk arkitektur.

Det er et modernistisk byrum – en plaza, der refererer direkte til klassiske byrum som f.eks. Markuspladsen i Venedig eller Telč i Tjekkiet, hvor facader med arkader omkranser smukt belagte pladser.



Fredspladsen, 1974  
 Fotograf: Ukendt  
 Kilde: Brabrand-Årslev Lokalhistoriske Arkiv

## Et historisk potentiale for transformation

Gellerupplanen udgør en særlig, kulturhistorisk manifestation af det industrielle byggeri, og ind i denne plan er Fredspladsen og den omgivende bebyggelse en særlig 'lomme' – et unikt, nok modernistisk, men samtidigt klassisk ensemble af bygninger, der er helt sjældnen i Danmark.

Den bymæssige komposition er bemærkelsesværdig, fordi den kombinerer klassiske, urbane rumdan- nelse med modernistiske bygninger. I samtidens arkitektur ses ikke på samme måde denne sam- menstilling noget andet sted i Danmark.

Fredspladsen og dens bygninger er således en undtagelse for Gellerupplanens strukturalistiske tankegang, hvor det repetitive kranspor og modul- byggeriet dominerer, og det er interessant hvordan velfærdssamfundets fællesbygninger omkring Fredspladsen benytter en anden bybygningspraksis.

Pladsen og bygningerne omkring den udgør dermed et særligt sted i Gellerup og er udtryk for en ambi- tion om at skabe en særlig, bymæssig kvalitet.

Fredspladsen rummer både en kulturhistorisk kva- litet på bydelsniveau men også en fortælle- værdi, som rækker langt ud over Gellerup.



## (By)miljøet omkring Fredspladsen

Proportionerne på Fredspladsens bebyggelser og selve pladsen er meget harmoniske. Den begrænsede højde på Gudrunsvej 80 og 82 medfører et behageligt sollys på pladsen og sollyset filtreres attraktivt af de nu 50-årige plataner.

Gudrunsvej 78 definerer pladsen og akser aktivt som den større bygning. Aksialt og klassisk ligger Gellerup Kirke smukt orienteret mod pladsen, og med den markante betonkonstruktion skiller den sig lidt ud som kirker typisk gør og bør. På trods af det modernistiske ophav har alle bygningerne en klar base, fremkommet med den tilbagetrukne stuefacade, der således etablerer en attraktiv søjlegang langs alle bygninger, en fin beskyttelse mod vind og vejr.

Den stringente, modernistiske bygningsstruktur indebærer dog også u hensigtsmæssigheder. Hver etageplan er således sin egen verden. Der er kun forbindelse via de nuværende brandtrapper, hvilket hæmmer bygningernes tilgængelighed og den interne cirkulation.



Fredspladsen med Gellerup Kirke i baggrunden, 2021



Gellerup Kirke, Brabrand. Arkitektmodel.  
1972  
Fotograf, Jens-Kristian Søgaard

# Forudsætninger for transformation

## Bygningernes arkitektur

De tre bygninger udgør sammen med Gellerup Kirke en symbiotisk harmoni, idet bygningerne støtter hinanden, dels ved en række fællestræk, men også ved at bygningernes detaljering understøtter det indbyrdes hierarki. Bygningerne eksponerer modernismens konstruktionsprincip – søjle, bjælke, dæk.

I de tre bygninger reflekteres den tilbagetrukne stueetages søjlegange i åbne glasfacader, hvilket får alle bygninger til at åbne sig mod omgivelserne. Søjlegangene er et klassisk træk kendt fra sydligere himmelstrøg, og det forener de tre bygningers hoveddisponering.

Den senere tilkomne brystning er nok arkitektonisk uheldig, men den indebærer dog funktionelle fordele. Den nuværende farvepalette på vinduer og døre er ikke den oprindelige, og den slører til dels den skarpe modernistiske geometri, hvor f.eks. vinduespartiernes placering og farve har stor vigtighed.

Kirken skiller sig ud fra helheden med teglen som materiale, hvilket giver den en vis fornemhed. Den fritstående betonkonstruktion fremhæver kirkens særegenhed, men knytter samtidig kirken til de øvrige bygninger gennem den modulære repetition af søjler og bjælker.



# Byggetekniske forudsætninger

## Bygningernes tilstand

Det generelle billede er, at klimaskærm, indvendige overflader, kældere og tekniske installationer i alle tre bygninger er nedslidte. En gennemgribende renovering er påkrævet, såfremt bygningerne skal bevares. Problemer med opfugtning og skimmelsvamp, særligt i kælderen, bør adresseres ifm. en renovering.

Der er generelt mange kuldebroer i bygningerne, grundet den dårlige isoleringsevne og utætte klimaskærm, hvilket medvirker til et højt energiforbrug til opvarmning og desuden kan skabe problemer ved kondens på indvendige overflader.

I hverken scenarie 1 eller 2 vurderes det – trods forbedringer af klimaskærmen – at være muligt at opfylde bygningsreglementets krav til energirammen. En ændret anvendelse vil dermed kræve en dispensation ifm. byggesagsbehandlingen svarende til renoveringer i øvrige gamle bygninger.

Betonkonstruktionerne bør renoveres for at forlænge levetiden. Der er et umiddelbart behov for reparationer ved søjler og bjælker i forbindelse med utæt dæk.

I alle scenarier forudsættes en fuldstændig udskiftning af bygningernes tekniske installationer.

Omfanget af den nødvendige renovering er (relativt) uafhængigt af den fremtidige anvendelse.



Eksempler på tilstanden af bygningernes facader, konstruktion og installationer, 2021.



## Bygningernes konstruktion og forholdet til fremtidige anvendelser

Bygningerne er solide og er opbygget efter nogle enkle principper, der gør det fleksibelt at ændre på såvel den lette del af facaderne som den indvendige disponering og indretning. Kælderen har en mere fast struktur og vil være sværere at ændre disponeringen af.

Det er særligt vigtigt, at der ved indretning til boliger i de eksisterende bygninger er fokus på, at eventuelle kuldebroer kan håndteres i relation til risiko for kondens og skimmelsvamp. Her er overfladernes beskaffenhed, ventilation og opvarmning væsentlige parametre.

Øvrige anvendelser er mindre kritiske, men bygningsdele, overflader, ventilation og opvarmning vil – uanset anvendelsen – være væsentlige overvejelser i relation til at opnå brugbare lokaler med godt indeklima.



# Det bystrategiske potentiale

# Fredspladsen i Gellerup

## En del af en bydel i forandring

Et helt grundlæggende mål er, at udviklingen af området omkring Fredspladsen skal bidrage positivt til den langsigtede omdannelse af Gellerup fra et udsat boligområde til en levende og blandet bydel i Aarhus.

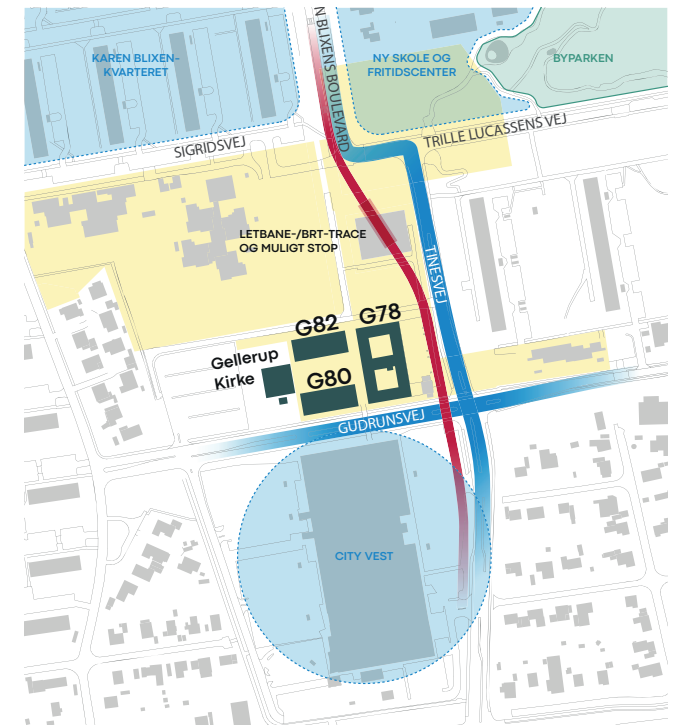
I den forbindelse gælder de oprindelige ni tommelfingerregler fra dispositionsplanen, som byrådet vedtog i 2011, stadig:

- 1 "Før trafikken igennem i stedet for udenom kvarteret."
- 2 "Etabler gader med fortove og orienter bygningerne mod gaderne i stedet for mod landskabet."
- 3 "Multifunktionalitet: Bland flere funktioner i den enkelte bygning."
- 4 "Multitypologi: Byg mere og byg mange slags."
- 5 "Indfør en menneskelig skala i både det enkelte byggeri og i bydelens løsninger."
- 6 "Byg i mange materialer, men brug kvalitetsmaterialer, der patinerer smukt."
- 7 "Afskaf ingenmandsland."
- 8 **"Etabler destinationer, så folk udefra har en grund til at komme til området."**
- 9 **"Skab identitet gennem stærk arkitektur."**

Fredspladsen er også omgivet af en række vigtige projekter, som kommer til at ændre og tegne området i fremtiden:

- > Udviklingen og omdannelsen af City Vest mod syd.
- > Den forventede etablering af højklasset kollektiv transport (letbane/BRT) med et stoppested umiddelbart nord for Fredspladsen.
- > Realiseringen af Karen Blixenkvarteret mod nord.
- > Realiseringen af den nye skole og fritidscenter i Gellerup, ligeledes beliggende umiddelbart nord for området.

Samtidigt berøres eller gennemskæres området omkring Fredspladsen af en række store, fysiske strukturer, som hver for sig og sammen også er styrende for scenarierne for den fremtidige udvikling af området. Disse beskrives på de følgende sider.



Fredspladsens placering i ft. udviklingsområderne mod nord (Karen Blixenkvarteret og den nye skole og fritidscenter), Karen Blixens Boulevard, Tinesvej, Gudrunsvej, City Vest og det forventede, fremtidige tracé for letbane/BRT. Arealerne med gul baggrund er ejendomme ejet af Aarhus Kommune.

**Aksen** mellem Bazar Vest og City Vest, som nord for området er manifesteret i form af Karen Blixens Boulevard, passerer gennem området. Den nord-sydgående akse er et centralt element i den oprindelige dispositionsplan for omdannelsen af Gellerup. Forbindelsen gennem området og over Gudrunsvvej til City Vest udgør en vigtig forudsætning for udviklingen af Fredspladsen.

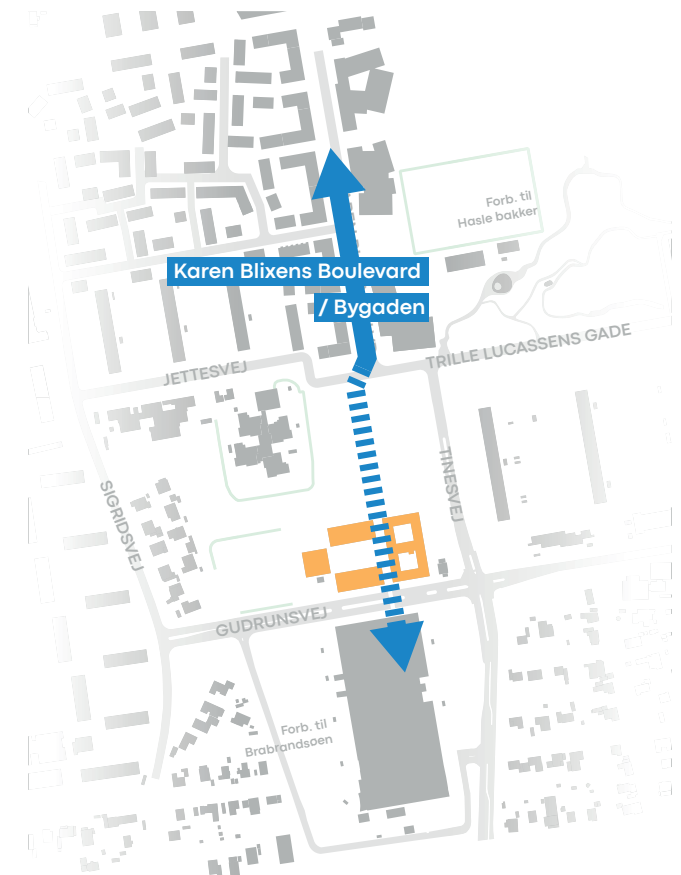
Aksen er mod nord – omkring Blixens og Bazar Vest – og mod syd – i form af City Vest – præget af detailhandel. På den øvrige strækning vil aksen mod øst blive præget af erhverv, undervisning (den nye skole og fritidscenter) og Sports- og Kulturcampus. Mod vest vil aksen være præget af boliger og erhverv i stueetagen.

Den fortættede del af aksen omkring Fredspladsen lægger op til at være præget af funktioner, som bidrager til udviklingen af den samlede akse – dvs. funktioner, som bidrager til et liv på Boulevarden og som går i spænd med den trafikale funktion, som aksen også har. Dvs. udadvendte funktioner, som indtager gaden.

Dette bør udgøre en forudsætning uanset, om det er en højskole, som bidrager til liv på gaden og bag facaden, om det er et virksomhedsfællesskab, som orienterer sine fællesfunktioner udad eller en social og folkeoplysende funktion, som bruger facaden og byrummet aktivt. Boulevarden og selve Fredspladsen er ubetinget forsiden.

I alle tilfælde bør selve Fredspladsen som struktur bevares som et bymæssigt element. Dels har stedet en historisk og identitetsmæssig betydning, herunder som forplads for kirken, som ikke er til diskussion. Dels pga. pladsens oplagte byarkitektoniske potentialer, som også er fremhævet af flere af aktørerne i området. Udvikling af aksen og bevaring af Fredspladsen som byrum indgår derfor som forudsætning i alle scenarierne.

Aksen bør i tråd med udviklingen mod nord (Karen Blixen kvarteret) mod vest flankeres af en bymæssig kant. Ny bebyggelse på feltet nord for Gudrunsvvej 82 bør altså være orienteret med en facade ud mod aksen. Der kan oplagt være åbninger/lommer i bebyggelsen/bygningsrækken, men den bør understrege og fortsætte strukturen mod nord.



**Gudrunsvej** dækker området mod syd, men vejen er i dag kendetegnet ved brede vejbaner og blinde facader. Forbindelsen over Gudrunsvej såvel som karakteren af Gudrunsvej skal udvikles.

#### Tinesvej og det fremtidige Letbane-/BRT-tracé

flankerer området mod øst, og facaden mod øst udgør dermed i fremtiden ikke blot en bygning men også ét af Gellerups ansigter ud mod den øvrige by. Det skal fungere bygningsmæssigt, men også som forbindelse/infrastruktur.

**Stien mellem Hasle Bakker og Brabrand Søen**, som også udgør et centralt og synligt greb i byparken, passerer gennem området og skal i lighed med Tinesvej / evt. letbane betragtes som ét af Gellerups ansigter udadtil.

Stien forløber i dag i et svært gennemskueligt forløb med et 90-graders sving nord om Gudrunsvej 78, et sving mod syd nordvest for p-pladsen, en passage i en svært tilgængelig og utryk tunnel under Gudrunsvej for efter to yderligere sving syd for City Vest at give adgang til passagen under Silkeborgvej.

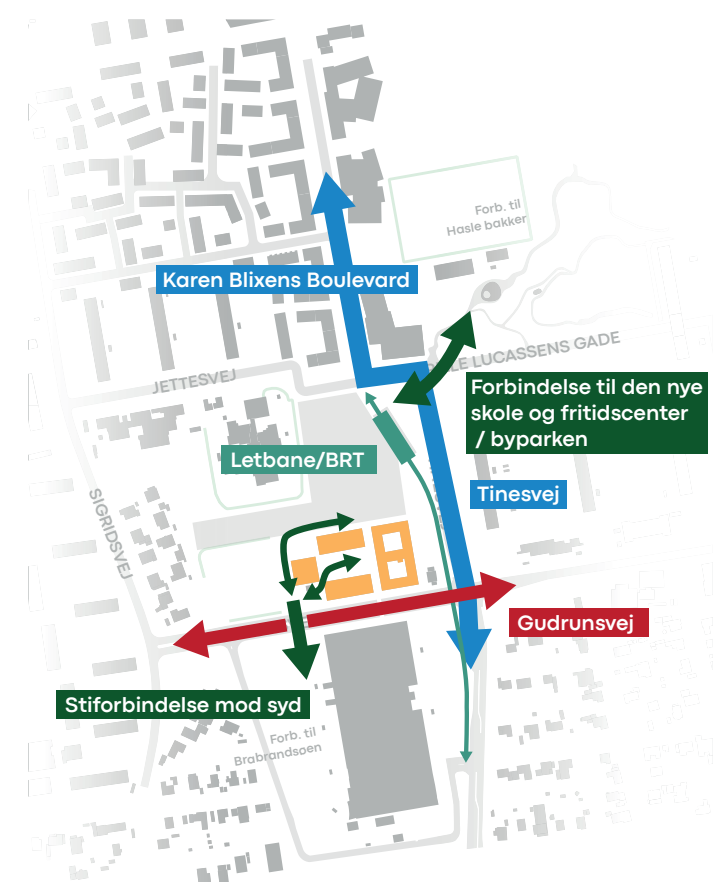
Gennem selve Fredspladsen kan stiforbindelsen udgøres af flere sideordnede forbindelser gennem området: Nord om Gudrunsvej 82, gennem Fredspladsen og via en ny trappe mellem Gudrunsvej 80 og kirken samt via en fornyet bro med flere adgangspunkter mod syd.

**Forbindelsen til den nye skole og fritidscenter** mod nord udgør desuden et vigtigt greb, som oplagt kan være med til at forme området.

På tværs af scenarierne gælder, at den bymæssige sammenhæng skal udvikles, så området omkring Fredspladsen i så høj grad som muligt bidrager til opfyldelsen af de samlede pejlemærker for bydelen, herunder de ni tommelfingerregler.

Det gælder ikke mindst ift. anvendelserne samt den gennemgående bymæssige akse.

*Parallelt med denne forundersøgelse gennemføres der et mulighedsstudie for de kommunalt ejede arealer nord for Fredspladsen, ligesom der arbejdes med udviklingsplaner for Gudrunsvej og området syd for ved City Vest. I det videre arbejde vil det sikres at området tænkes som en helhed.*



# Vejadgang

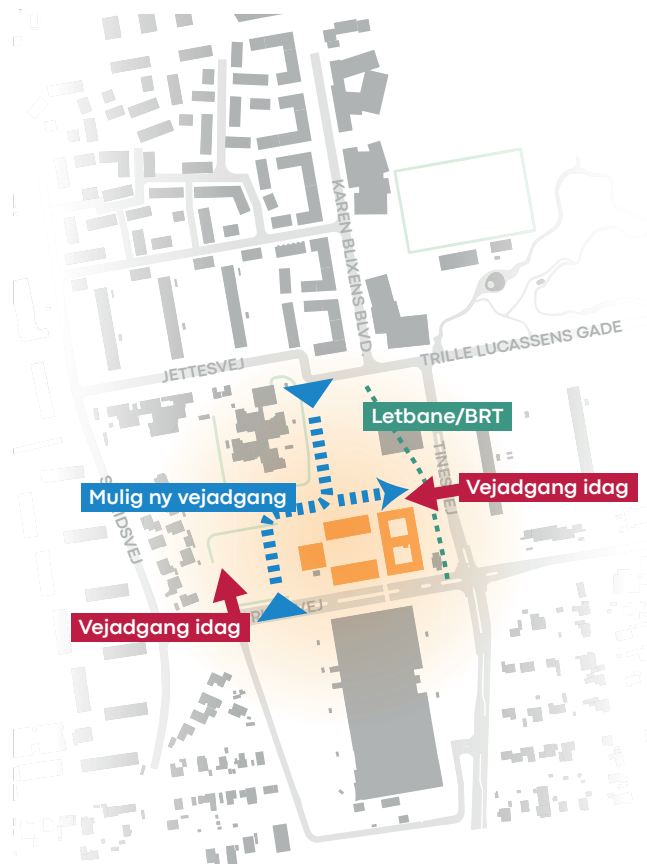
## Fremtidig vejforsyning af bebyggelsen

Vejadgangen til området sker i dag via indkørsel fra Tinesvej samt fra p-pladsen vest for kirken. Vejadgangen fra Tinesvej vil i fremtiden ikke være mulig pga. et evt. letbanetracé. Det er tidligere undersøgt og udelukket, at der vil kunne etableres en ikke-reguleret overkørsel.

Den fremtidige vejadgang vil derfor være:

- > Fra Gudrunsvej, herunder via p-pladsen eller en ny adgangsvej til kirken længere mod øst end den eksisterende.
- > En eventuel fremtidig vejadgang fra nord (Jettesvej/Trille Lucassens Gade som en sydlig forlængelse af 'knækket' i vejen umiddelbart øst for daginstitutionen.
- > De to veje kan overvejes forbundet.
- > Adgang til p-pladser øst for Gudrunsvej 78 vil skulle ske via denne nye vejadgang.

*Vejadgangen til bygningerne omkring Fredspladsen skal koordineres tæt med studiet af og beslutningerne om udviklingen af arealerne umiddelbart nord for Fredspladsen.*



# Parkering

## Parkeringsbehov og etablering af p-pladser

### SITUATIONEN I DAG

Området er i dag forsynet af parkering i form af:

- > Parkeringskælderen ved Gudrunsvvej 78 (ca. 40 p-pladser)
- > Terrænparkering på parkeringskælderens tag, øst for Gudrunsvvej 78 (ca. 30 p-pladser)
- > Parkering på p-pladsen vest for kirken. Denne p-plads er ejet af Danske Shoppingcentre (City Vest). Der er tinglyst en deklaration, som sikrer mulighed for gennem en byggesag at reservere pladser til kirken og de kommunale funktioner omkring Fredspladsen på dette. Det er uklart, om muligheden er udnyttet, eller om anvendelsen af p-pladsen blot er blevet almindelig praksis.

Der har tidligere været ført dialog mellem kirken og Danske Shoppingcentre med det resultat, at der i de tidligere planer for omdannelse af City Vest er indarbejdet og sikret de nødvendige p-pladser til kirken. Det forudsættes, at p-pladser til kirken kan sikres på den eksisterende p-pladser vest for kirken og ikke påvirker p-pladser til de øvrige funktioner.

### BEHOVET FOR PARKERINGSPLADSER

Anvendelsen af bygningerne omkring Fredspladsen indebærer et afledt behov for parkeringspladser. Der skal i den forbindelse både være opmærksomhed på de p-pladser, som kan realiseres inden for området, idet det skal tilstræbes at parkeringsbehovet til funktionerne i bygningerne løses i bygningernes nærområde, og hvilket behov der evt. ligger derudover.

Behovet for parkeringspladser til de påtænkte funktioner i bygningerne kan opgøres med grundlag i parkeringsnormerne i Aarhus Kommunes vejledning i anlæg af parkeringspladser. Vejledningen sonderer mellem en zone 1 (det centrale Aarhus) og en zone 2 (hvor Fredspladsen er beliggende). Derudover gælder der en særlig letbanenorm. Idet letbanens etape 2 planlægges til at passere Fredspladsen, benyttes derfor letbanenormen frem for Zone 2-normen. Det er dog en politisk beslutning, om der kan gives tilladelse til at benytte denne norm.

For de anvendelser, hvor vejledningen ikke giver et fyldestgørende grundlag for en vurdering af parkeringsbehovet, er behovet baseret på følgende forudsætninger:

- > Gellerupscenen: På baggrund af hollandske normer benyttes en norm på 4,8 p-pladser pr. 100 m<sup>2</sup>.
- > Højskolen: Med reference til den nyligt etablerede Roskilde Festival Højskole benyttes en norm på 1 p-plads pr. 200 m<sup>2</sup>.

Opgørelsen af behovet for parkeringspladser tager højde for de gængse principper for dobbeltudnyttelse, som eksempelvis også anvendes ifm. den nye skole i Gellerup. Behovsopgørelsen tager altså højde for, at de forskellige funktioner har forskellige behov på forskellige tidspunkter i løbet af dagen og ugen:

- > Behov i scenarie 1: 99 p-pladser i alt før dobbeltudnyttelse. 72 p-pladser efter korrektion for dobbeltudnyttelse.
- > Behov i scenarie 2-4: 109 p-pladser i alt før dobbeltudnyttelse. 73 p-pladser efter korrektion for dobbeltudnyttelse.

Opgørelsen af parkeringsbehovet omfatter kun Gudrunsvvej 78-82 med det undersøgte etageareal. Et ændret etageareal som følge af udvidelse med flere etager eller større etageareal vil kaste et øget behov for parkeringspladser af sig.

## PARKERING I FREMTIDEN

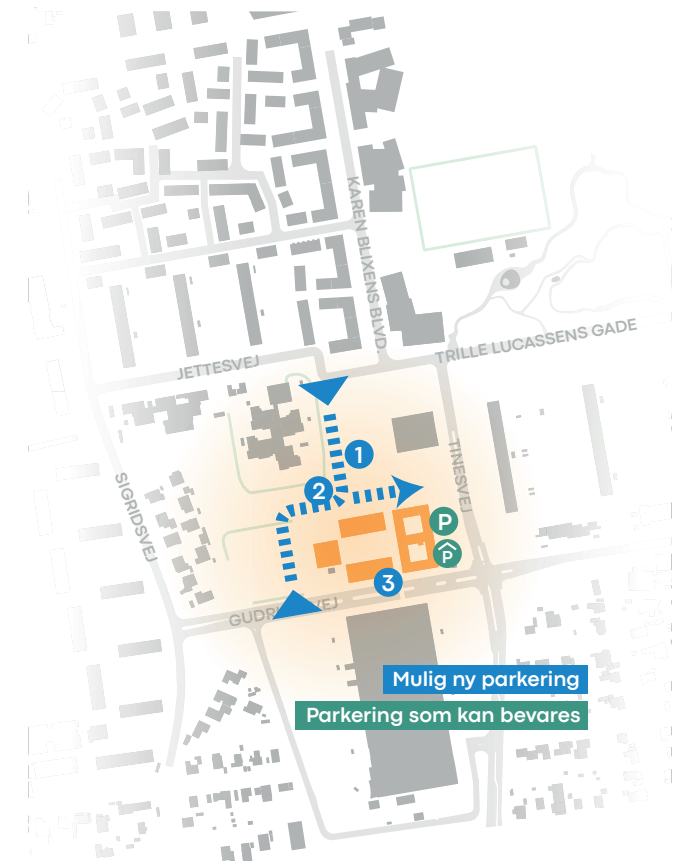
P-pladser til funktioner i området bør i videst muligt omfang håndteres inden for området:

- > P-pladserne i den eksisterende p-kælder kan bevares i alle scenarier. Det drejer sig om ca. 40 p-pladser.
- > Det er muligt, at der i scenarie 4 kan (re)etableres et større antal p-pladser i konstruktion ved et udnytte en større del af det nuværende kælderareal til parkering. Der forudsættes som udgangspunkt retableret det samme antal p-pladser som i dag. I de øvrige scenarier vurderes det ikke umiddelbart realistisk at etablere flere p-pladser end de eksisterende.
- > De eksisterende p-pladser øst for Gudrunsvvej 78 kan i vist omfang bevares. En evt. letbane/BRT vil begrænse mulighederne ift. i dag, og adgang til p-pladserne vil i fremtiden skulle ske fra vest/gennem området. Kapaciteten af disse vurderes at være maksimalt ca. 25 p-pladser, dvs. lidt færre end i dag.
- > I alt er det dermed muligt at etablere/bevare op til ca. 65 p-pladser inden for området.
- > Fraregnet de eksisterende p-pladser i kælder og på terræn vil der altså være behov for yderligere mindst ti p-pladser.

## PLACERING AF DE FREMTIDIGE P-PLADSER

- 1 P-pladser kan overvejes etableret ifm. udvikling af området nord for Fredspladsen – enten på terræn eller i konstruktion. Der bør i den forbindelse taget højde for dobbeltudnyttelse for området som helhed.
- 2 Alternativt kan det overvejes at etablere pladserne langs adgangsvejen nord for Gudrunsvvej 82 og 78 – enten som vejsideparkering eller i form af parkeringsbåse mod nord.
- 3 Alternativt kan p-pladser evt. etableres som vej-kantsparkering eller skråparkering langs Gudrunsvvej ifm. en ombygning af vejen.

Det bør desuden overvejes, om der er behov for at opfylde den fulde norm for området i sig selv. Et argument herfor kan være, at området udvikles som en slags bymidte – et sted, som primært er målrettet gående.





# Scenarier og principper for transformation

# Scenarie 1 og 2

## Nænsom renovering og ny tilgængelighed

### SCENARIO 1

Scenarie 1 omfatter et salg af ejendommene til fællesskabsorienterede funktioner; f.eks. højskole, uddannelses- forsknings- og kulturinstitution, mindre kreativt erhverv samt kommunale funktioner. Med krav om, at det arkitektoniske udtryk bevares. Anvendelser, der tilføjer en anden dimension end øvrige tiltag i Gellerup med boliger og erhverv. Scenarie 1 er baseret på det store initiativ og arbejde, der fra forskellig side er blevet lagt i idé- og forretningsudvikling ifm. funktioner baseret i de eksisterende bygninger omkring Fredspladsen og omfatter: Kollektivbyen, Fredens Hus og Gellerup Kirke, Gellerup Højskole samt kommunale funktioner.

Scenarie 1 er altså dels kendetegnet ved en kendt fremtidig anvendelse baseret på erfaringer med faktisk brug af bygningerne samt relativt konkrete idéer til deres fremtidige anvendelse (og afledt heraf de økonomiske/forretningsmæssige forudsætninger for renovering og fremtidig drift af bygningerne).

### SCENARIO 2

Scenarie 2 indebærer et salg af bygningerne med krav om, at det arkitektoniske udtryk bevares men med kommercielt indhold.

Teknisk og arkitektonisk/bygningsmæssigt svarer anbefalingerne til scenarie 1, og de beskrives derfor på de følgende sider under ét.

Som forudsætning for værdiansættelsen er der regnet med erhverv i stueetagen af Gudrunsvej 78 samt i hele Gudrunsvej 80 og 82. På 1., 2. og 3. sal i Gudrunsvej 78 forudsættes etableret boliger.

### FÆLLES FOR SCENARIO 1 OG 2

Både scenarie 1 og 2 afspejler et ønske om at prioritere de kulturhistoriske aspekter ved bygningerne.

En forudsætning for både scenarie 1 og 2 er derfor, at bygningernes udtryk i princippet bevares i en fremtidig anvendelse, samt at bygningerne fremtidssikres på en måde, hvor de bevaringsmæssige hensyn imødekommes bedst muligt – også på sigt.

Scenarierne indebærer således et bud på, hvordan bygningerne kan bevares samt konkrete forslag til, hvordan bygningerne teknisk og arkitektonisk kan fremtidssikres.

Den miljømæssige bæredygtighed af scenarierne, i form af klimabelastningen er analyseret i en særskilt LCA, ligesom økonomien også analyseres særskilt.

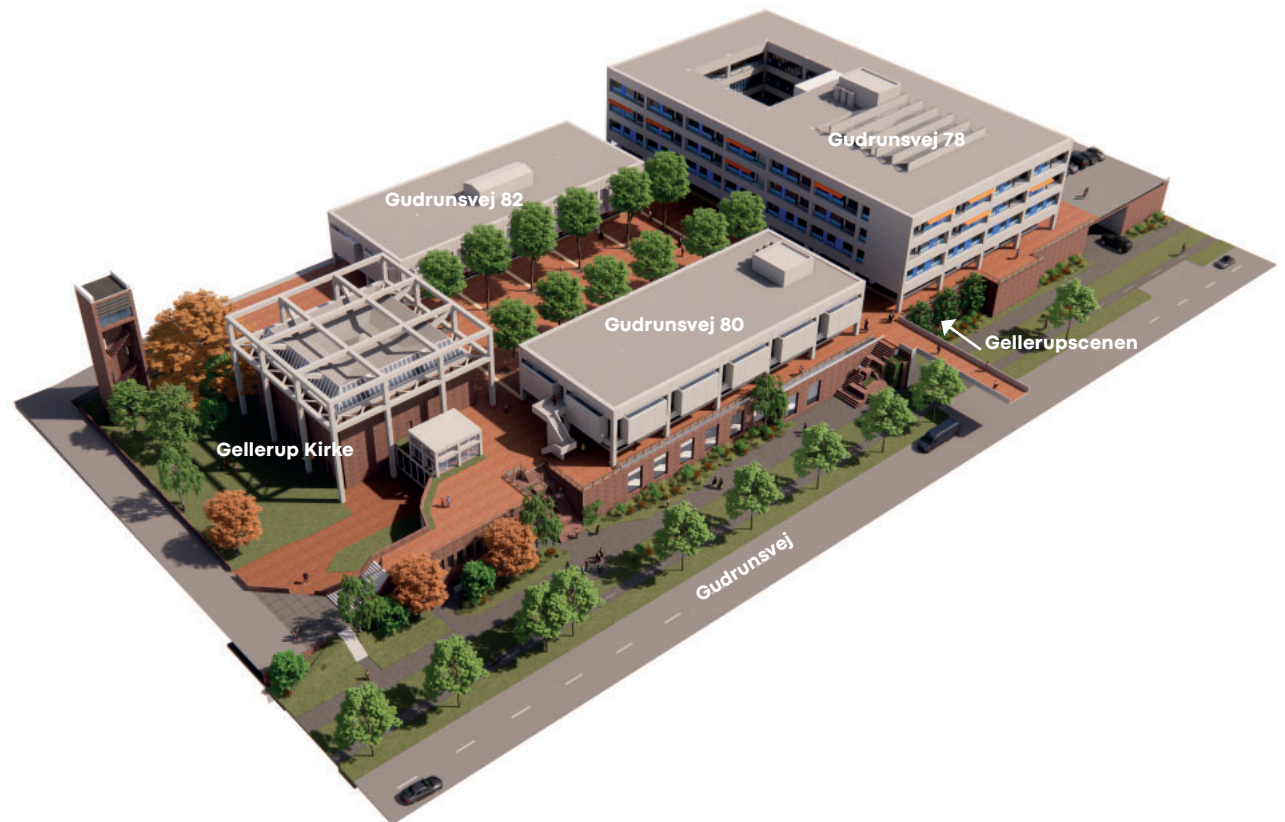
## Principper for en renovering af bygningerne omkring Fredspladsen

En renovering af bygningerne bør fokusere på at forstærke kvaliteterne og fjerne eventuelle problemer.

Den foreslåede renovering af bygningerne i scenarie 1 og 2 indebærer, at Fredspladsens bygninger forbliver principielt intakte i plan, konstruktion og facader. Alle bygninger transformeres indvendigt for bl.a. at sikre bedre cirkulation og tilgængelighed til alle niveauer. Ventilation, EL- og VVS-installationer udskiftes.

Stueetagerne skal i højere grad henvende sig til pladsen med direkte indgangsveje, hvilket skal tydeliggøres i både facader og belægninger.

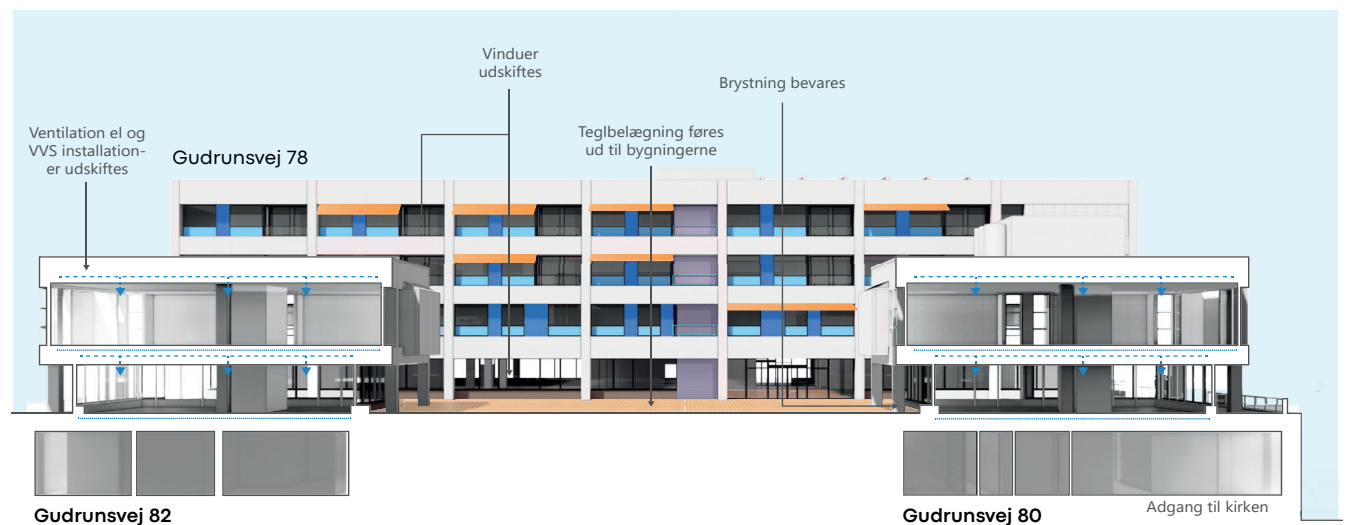
Passagen i Gudrunsvvej 78 skal kobles på pladsen, og passagens store potentiale som fælles åben adgangsvvej til bygningen skal understreges.



Passagens kvalitet som adgangsvej i Gudrunsvvej 78 kan udvikles ved bedre synlig cirkulation, åbne trapper, tydelig wayfinding og en overdækning af et indre gårdrum, så al cirkulation op i huset, mellem etagerne, bliver logisk og visuelt tydelig, men også fremstår venlig og indbydende.

Alt dette kan umiddelbart etableres indenfor de eksisterende rammer, hvilket er et af Fredspladsens store og åbenbare potentialer. Pladsen og bygningerne indeholder allerede alt det der skal til, blot skal tilgængelighed og synlighed tydeliggøres.

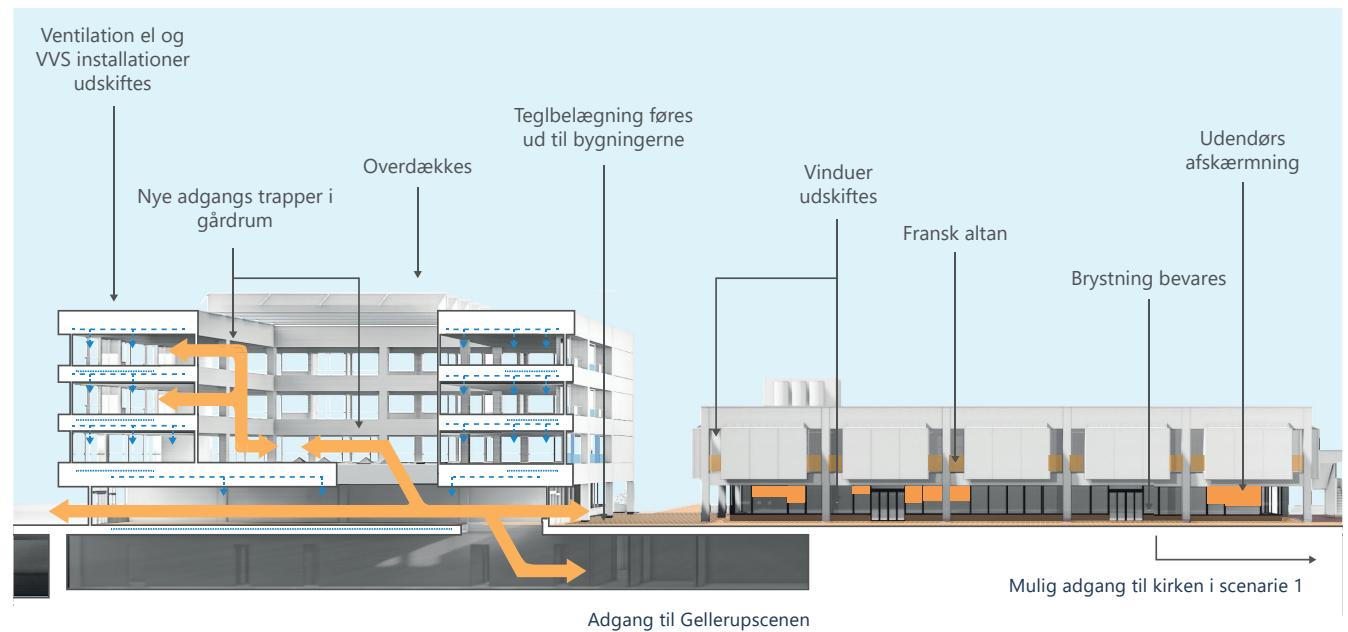
Adgangsveje tænkes beholdt i Gudrunsvvej 80, og det foreslås i princippet at kopiere denne adgang til Gudrunsvvej 82, idet den nuværende trappe og elevator til 1. salen er svært tilgængelige og ligger langt fra hinanden. Herved etableres hovedadgangene til alle tre bygninger ud mod boulevardaksen mellem City Vest og Bazar Vest. Alle bygninger har dermed på stueplan en mulighed for at 'gribe' den besøgende og gennem synlige adgangspartier også forbedre søjlearkadernes detaljering som et overdækket uderum med behagelige, integrerede opholdsmuligheder.



Snit gennem bebyggelsen set fra vest i retning mod Gudrunsvvej 78.

## Den ny tilgængelighed

Ved at indføre en øget og mere åben cirkulation i Gudrunsvej 78 skabes tilgængelighed og synlighed til ikke blot de øvre etager, men også kælderens funktioner. Den offentlige passage styrkes med nye forbindelser, idet det er muligt, med præcise 'kirurgiske' indgreb, dels at indføre en trappe direkte fra den offentlige passage og ned til scenerummets foyer og dels indføre et nyt trappeløb direkte op i det overdækkede gårdrum. Herved kan scenen gøres tilgængelig som et stort, attraktivt funktionsrum, og gårdrummet kan få karakter af et lille, indre torv, hvori al vertikal cirkulation foregår. Det er umiddelbart muligt at genbruge de eksisterende elevatorer til alle niveauer. Dog må det forventes, at der i Gudrunsvej 78 med fordel kan tilføjes en elevator for at øge den generelle tilgængelighed ift. antal brugere.



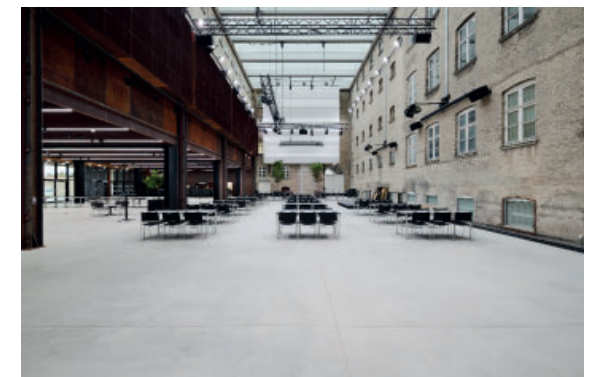
Renoveringen og de foreslåede bygningsmæssige ændringer i scenarie 1 og 2

For at optimere tilgængeligheden foreslås det i Gudrunsvvej 78 at lade det sydlige gårdrum overdække med et glastag og heri lade åbne trapper forbinde til de forskellige etager hvor balkoner kan stå åbne mod det nye atrium. Det nordlige gårdrum forslås stadig at stå åbent som et gårdrum, men med et brugbart 1. salsniveau til rekreative formål. Dette åbner for at bevare de mulige åbne balkoner mod nord.

Ved at overdække det sydlige gårdrum forvandles bygningen. Pludselig vil de konforme og uinteressante lange gange være balkoner i et åbent overskueligt opgangsrum, en ny fælles stor rumlig kvalitet midt inde i bygningen.

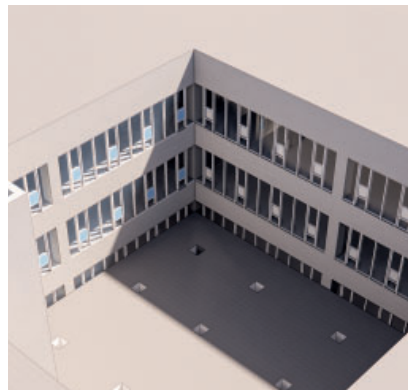


Den gamle apotekergård på Vestergade i Aarhus  
(foto fra Aarhus Stiftstidende)



Eksempel på et overdækket gårdrum (Fængslset i Horsens)

Bygningen kan gøres tilgængelig og åben for alle gennem en indskudt direkte kobling fra gårdrummet til den offentlige passage gennem bygningen. Bygningen får mindre overflade og samtidig kan det nordlige gårdrum omdannes til et brugbart grønt uderum fremfor en uanvendelig og ikke-tilgængelig grå tagflade. De indre gårdrooms facader er således ret enkle at modernisere. En ny, let og energioptimeret facade kan også her umiddelbart opsættes med alle arkitektoniske kvaliteter i behold.



Nordlige, eksisterende gårdrum

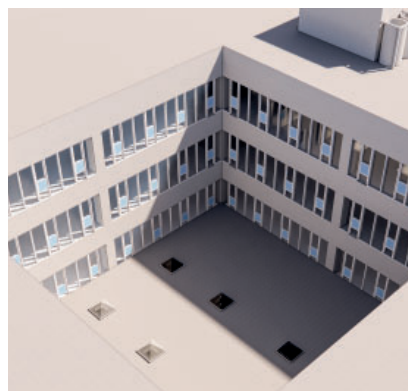


Foreslået bearbejdning af det nordlige gårdrum

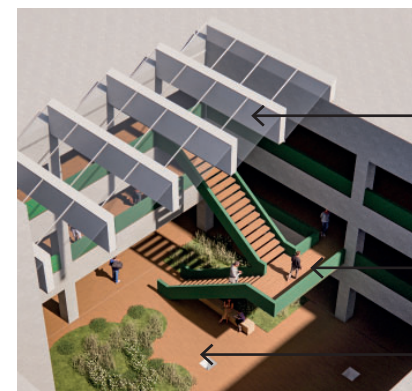
Ny adgangsvej

Ny facade

Uderum



Sydlig, eksisterende gårdrum



Foreslået bearbejdning af det sydlige gårdrum

Overdækkes

Ny adgangsvej

Indre gårdrum

## Kælder/parterreetagen

Gellerupscenen er et unikt rum, hvor den besøgende, i kraft af ankomsten oppe i højden, oplever en særlig rumlighed, der åbner sig i dybden – et rum velegnet for scenografiske eksperimenter. Problemet for scenen er tilgængeligheden. Den nuværende ankomst er gemt under broen til City Vest. Ved at etablere en indgang direkte fra passagen i Gudrunsvvej 78 kan der skabes en overdækket og beskyttet ankomst fra et offentligt rum. Det indgår som forudsætning i både scenarie 1 og 2 at Gellerupscenen bevares som funktion og med en fælles mulighed for brug af scenen.

Hele kælderetage niveauet under Fredspladsens bygninger er en meget stor arealreserve, og den er, efter omstændighederne, i rimelig stand. Der er visse problemer med vandgennemtrængning fra pladsen, men ikke uoverkommelige tekniske problemer. I forbindelse med en etablering med sammenhængende, funktionelle belæggninger omkring alle bygninger og på selve pladsen, skal terrændækket undersøges og i nødvendigt omfang renoveres.





## Nænsom facaderenovering

Bygningerne skal renoveres, så de også ift. drift og vedligehold fremstår teknisk og økonomisk forsvarlige, men uden at der går på kompromis med de arkitektoniske og funktionelle kvaliteter. Renoveringen skal således balancere hensynet til bevaring af bygningernes oprindelige karakter og kvaliteter og fremtidssikringen af dem.

Førstesalens facader i Gudrunsvvej 80 og 82 er særligt bevaringsværdige. De indeholder en fin modulær, rytmisk komposition, hvor der både gennem ovenlys og vinduer til gulv gives lys til umiddelbart meget fine og funktionelle rum med store muligheder til f.eks. kontor- eller mødelokaler med gode dagslysforhold.

En indvendig isolering med mineralske isoleringsplader kan på førstesalen forbedre bygningen energimæssigt, og en større åbenhed mod pladsen kan samtidig etableres ved nye vinduespartier som franske altaner.



Sydfacaden på Gudrunsvvej 82, 2021



Foreslået bearbejdning af facader på Gudrunsvvej 80 og 82

Fransk altan

Træbænke

Det anbefales at fastholde den nuværende facadeproportionering på alle bygninger. Alle facader skal dog gennemgå en renovering, og idet energikrav mv. vil udfordre arkitekturen, anbefales det, at facadens principper fastholdes, og at facadens kvaliteter styrkes gennem detaljeringen i en transformeret udformning.

Betonfacaderne foreslås nænsomt restaureret. Omfanget skal fastlægges gennem forsøg, der dels prøver at retablere den enkle originale fremtræden og dels skaber en rimelig homogen struktur.

I praksis vil det sandsynligvis være malerbehandling eller svumning. Det bør tilstræbes at bevare brædestruktur fra oprindelig forskalling, såfremt det er muligt.



Lette facadepartier, vinduer, yderdøre mv. udskiftes. Det vurderes ikke, at vinduespartierne i et nævneværdigt omfang kan bevares. En eventuel, selektiv bevaring af dele af de lette partier vil kræve en yderligere og mere detaljeret gennemgang af alle facaderne. Den oprindelige farvepalette og sprossering kan reintroduceres.

Vinduespartierne på 1. sal i Gudrunsvej 80 og 82 er usædvanlige, idet de indrammer bygningskarnapperne med det ligeledes særegne ovenlys. Vinduespartierne er væsentlige for at fastholde det attraktive dagslys, der kan tilvejebringes på etagerne med den nuværende facadeudformning. Oprindeligt var der en lille altankasse indbygget foran vinduespartiet, men den er nu, i dens dominerende tagpapsikring og udformning, en kilde til irritation, både som skidtsamler, plads til duer mv. Ved at udforme et samlet vinduesparti som en fransk altan, dvs. en indadgående dør, muliggøres at man kan træde ud på den lille afsats og fornemme kontakten til Fredspladsen. Dørpartiet placeres tilbage trukket som det eksisterende.



Eksempel på den foreslåede bearbejdning af facaden på Gudrunsvej 80 og 82 samt belægningen på Fredspladsen

## En gammel plads med nye kanter

Arkaderne langs alle bygninger udgør et særligt, rumligt og bygningsmæssigt potentiale, der ikke, i den nuværende udformning, beriger Fredspladsen.

I denne nære zone foreslås det at skabe en materiemæssig sammenhæng med gulvbelægninger, facade og loft, så mere venlige og imødekommende overflader giver brugerne og besøgende en behagelig opholdszone langs Fredspladsen kant. Et tæppe af tegl lægger sig ind til facaden, hvor trælameller former siddeflader langs facaden. I loftet videreføres trælameller, og behagelige lyskilder integreres sammen med farvede screens, der skærmer sollyset ind til stueetagerens fællesarealer.

Generelt tænkes den oprindelige farvepalette reintroduceret på alle bygninger, dog således at tilgængelighed og skiltning samtidig gøres bedre og mere harmonisk. Den oprindelige farvepalette på Gudrunsvej 78's lette indre vinduespartier i gårdrummene bør ligeledes genopdages, dog tilpasset bygningernes nye funktioner.

Det foreslås at reetablere den teglbelægning, der oprindeligt bandt alle bygninger sammen. Denne samlende belægning giver en start til Fredspladsen som område og relateres til kirkens teglfacader som pladsens symbolsk vigtige bygning. Pladsens belægning bør dog kunne bearbejdes, så nye hensyn til tilgængelighed, wayfinding og kunstnerisk udsmykning integreres i udformningen.



Eksempel på den foreslåede bearbejdning af belægningen på Fredspladsen. Gudrunsvej 78 i baggrunden.

## Opsummering af foreslåede bygningsmæssige ændringer i scenarie 1 og 2

### GENERELT FOR ALLE TRE BYGNINGER

Alle lette skillevægge fjernes. Alle vinduespartier udskiftes herunder også lette facadepartier. Langs alle stuefacader etableres ny brystning bag ved et isoleret let facadeparti. Evt. kan der indvendig etableres bænke over konvektorer med sammenhæng til den udvendige brystning.

Betonfacader renoveres, hvor nødvendigt. Der skal udføres forsøg med forskellige glittebrædder der definerer den ønskede overflade, idet de eksisterende facader både fremstår som in situ og præfab-betonplader med forskallingsaftryk og glatte facader. Der skal tilstræbes en homogen ensartet overflade, der kan efterbehandles.

Betonfacader isoleres indvendigt med diffusionsåben bagvæg, f.eks. som mineralisk isoleringsplade.

Oprindelige teglbelægninger retableres, evt. med mønster, der reflekterer bygningsmodulerne eller med kunstnerisk bistand.

### GUDRUNSVEJ 78

Der etableres nye trappeløb fra passagen i Gudrunsvej 78, dels til kælderens med adgang til scenen, og dels til førstesalens gårdrum. Wayfinding, cirkulation, tilgængelighed forbedres herved.

Det sydlige gårdrum overdækkes, hvorefter de indre facader åbnes og der etableres en fritstående trappe i det nu panoptiske rum. Herved øges orientering, tilgængelighed og energiforbrug minimeres.

Det nordlige gårdrum bevares åbent, men der etableres en belægning med grønne zoner som en gårdhave. I gårdrummet indføjles evt. et trapperum i gårdrummets sydlige facade.

Centralt indrettes servicenummer, toiletter mv. tæt på elevator.

### GUDRUNSVEJ 80

Parterreetagen kan med fordel aktiveres og åbnes op, herunder med ny facade med vinduespartier ud mod Gudrunsvej.

Gudrunsvej 80 og 82 kan der evt. etableres direkte indendørs adgang til Gellerup Kirke og derved kan kirken evt. gøre brug af dele heraf som arealreserve, hvis det vurderes hensigtsmæssigt.

### GUDRUNSVEJ 82

Bygningens cirkulation og wayfinding kan forbedres ved at tilføre et opgangshus med elevator på samme måde som i Gudrunsvej 80. Eksisterende trappe og elevator, der i dag ligger langt fra hinanden, kan eventuelt nedlægges.

Forslagene til de bygningsmæssige ændringer er generelt afspejle i overslaget over anlægsomkostningerne.

### MULIGHEDER FOR UDVIDELSE

Bygningerne som helhed fremstår som et velproportioneret og gennemtænkt bygningsmæssigt ensemble med nøje afstemte dimensioner på både bygningerne og rummene mellem bygningerne.

Udvidelse af bygningerne, f.eks. med en ekstra etage, kan derfor ikke umiddelbart betragtes som en mulighed, hvis der arbejdes ud fra et princip om bevaring af Fredspladsen og bygningernes arkitektoniske og kulturhistoriske kvaliteter.

Arkitektonisk lægger bygningerne dermed ikke op til udvidelse med en ekstra etage, som ud over et brud med området og bygningernes karakter bl.a. vil have betydning for sollysforhold i bygningerne såvel som på pladsen.

Rent teknisk vil det principielt være muligt at bygge en ekstra etage på de eksisterende bygninger. Særligt Gudrunsvvej 80 og 82 kan ret enkelt påføres en etage.

En ny etage bør i givet fald respektere bygningsudformningen og bruge den modulerede facade i opbygningen af etagen. Samtidigt bør en eventuel ekstra etage opføres med facaden tilbagerykket fra førstesalsfacaden f.eks. i arkadens bredde, så den ekstra etage ikke synes fra pladsen og så skyggepåvirkningen af pladsen minimeres.

På Gudrunsvvej 78 er det mere besværligt at opnå en god pladsudnyttelse på grund af den mindre bygningsdybde omkring gårdrummene.

Samlet set rummer en eventuel ekstra etage et meget begrænset potentiale, og en ekstra etage vil desuden udgøre et markant brud med de arkitektoniske principper, som kendetegner Fredspladsen og bygningerne omkring den.

Muligheden for en ekstra etage indgår hverken i arealopgørelserne, i LCA-beregningerne eller i vurderingen af økonomien i scenarierne.

## Samlet vurdering af scenarie 1 og 2

Scenarie 1 og 2 betragtes ift. den bygningsmæssige transformation som ligestillede. I begge scenarier, som i forundersøgelsen kun adskiller sig ved anvendelsen, vil det være muligt at realisere potentialet ved en nænsom renovering af bygningernes ydre med respekt for den oprindelige arkitektoniske ambition. Bygningernes ydre kendetegn og historiske karakter kan i høj grad bevares samtidigt med, at bygningerne indvendigt bliver gennemgribende fornyet samt at klimaskærmen bliver opdateret og energimæssigt forbedret.

I hverken scenarie 1 eller 2 vurderes det – trods forbedringer af klimaskærmen – at være muligt at opfylde bygningsreglementets krav til energirammen. En ændret anvendelse dermed vil kræve en dispensation ifm. byggesagsbehandlingen.

### POTENTIALER I SCENARIO 1

Scenarie 1 indebærer et salg til funktioner, som har en mere fællesskabsorienteret karakter; med potentiale for aktive funktioner i stueetagen, men frem for alt med stærke rødder i bydelen og med relationer udadtil – til resten af bydelen og byen. Realisering af scenarie 1 indebærer et potentiale for, at bygningerne såvel som pladsen bliver mere åbne og inkluderende, og at bygningerne omkring Fredspladsen på den måde kan fungere som et bindeled mellem Gellerup og resten af Aarhus. Scenarie 1 vil således kunne bidrage til en attraktiv og levende bydel og tilføre nye funktioner til området.

Den væsentligste risiko ved scenarie 1 er, at alle de foreslåede anvendelser, med undtagelse af de kommunale funktioner, forudsætter ekstern, filantropisk medfinansiering. Robustheden af scenarie 1 er derfor tæt knyttet til, at der kan findes en relevant samarbejdspartner, som vil medfinansiere en renovering af bygningerne.

### POTENTIALER I SCENARIO 2

Et væsentligt potentiale i scenarie 2 er transformationen til en alternativ anvendelse, som ligger i tråd med de øvrige projekter i Gellerup, altså med boliger og erhverv.

En risiko ved scenarie 2 er, at et salg til boliger og erhverv vil privatisere bygningerne – og dermed i et vist omfang også udearealerne. Gode aftaler og en stærk organisering på tværs af funktionerne omkring pladsen vil kunne skabe gode betingelser for liv både i og mellem husene, men på sigt vil det være på de private ejeres præmisser.

# Scenarie 3

## Genanvendelse af den eksisterende konstruktion

Scenarie 3 indebærer et salg af bygningerne til anden anvendelse som råhus/bærende konstruktion med forudsætning om en helt ny klimaskærm – og i princippet uden hensyn til bevaring af bygningernes eksisterende, arkitektoniske udtryk.

### BAGOM SCENARIET

I scenarie 3 ses der bort fra de rent arkitektoniske bevaringsinteresser, mens hensynet til at genanvende så meget som muligt af de eksisterende bygningers konstruktion vægtes højt ud fra et bæredygtighedshensyn.

Scenariet har til formål at undersøge og beskrive, hvilke tekniske/klimamæssige, økonomiske og markeds-mæssige muligheder, der er for at genanvende bygningernes konstruktion uden at der stille krav til bevaring af deres ydre.

### BYGNINGERNE I SCENARIET

Fredspladsens bygninger transformeres ved at alle facader og indre skillevægge fjernes. Kun det konstruktive råhus med søjler, bjælker og dæk står tilbage. Fordelen ved dette scenarie vil være en uafhængig facadeopbygning, og dermed mulighed for opfyldelse af tidssvarende krav til energiforbrug.

I sagens natur vil også planløsningerne kunne udformes med en større frihed, og hermed vil en opbygning med en evt. ekstra etage også kunne udformes med færre bindinger. Der vil ved en markant transformation som i scenarie 3 være mulighed for udvidelse af det eksisterende bygningsvolumen.

En ulempe vil være, at man fratager bygningerne det markante arkitektoniske formsprog, og dermed den bygningskulturelle identitet fæstnet i tiden.

I øvrigt vil bygningerne mht. den indvendige disponering kunne transformeres svarende til scenarie 1 og 2. Til forskel fra scenarie 1 og 2 forudsættes det i scenarie 3, at bygningsreglementets krav til energiramme kan overholdes. Anvendelsesmæssigt forudsættes en fordeling mellem funktioner svarende til scenarie 2.

Kælders store funktionsrum og den tilknyttede parkeringskælder vil være nemmere at tage i anvendelse.

Scenarie 3 muliggør i høj grad en forskellig tilgang til de enkelte bygninger.

### SAMLET VURDERING

Scenarie 3 indebærer det oplagte potentiale, at bygningerne vil kunne blive renoveret uden kompromisser ift. bygningsreglementet. Ift. den fremtidige anvendelse vil bygningernes grundlæggende geometri dog fortsat udgøre en begrænsning.

Scenarie 3 indebærer et væsentligt brud med hensynet til bevaring af den eksisterende arkitektur, da scenariet vil ændre bygningernes ydre og dermed hele områdets fremtræden. Autenticiteten er væk, og scenariet vil primært skulle begrundes med økonomiske og miljømæssige hensyn. Hverken økonomien eller klimapåvirkningen viser sig dog at udgøre argumenter for valg af scenarie 3.



# Scenarie 4

## Nybyggeri på Fredspladsen

Scenarie 4 indebærer et salg af bygningerne til nedrivning og nybyggeri, dvs. som byggeretter.

### BAGOM SCENARIET

Muligheden for et salg af arealet som byggeretter – dvs. uden en præmis om bevaring af bygningerne eller genanvendelse af deres tekniske konstruktion – udgør et referencescenarie, som har til formål at sammenligne de øvrige scenarier funktionelt, bystrategisk, arkitektonisk, økonomisk og miljømæssigt med den principielle mulighed for at nedrive og genopføre bygningerne – med den nuværende placering og udstrækning eller med en ændret planløsning for området som helhed.

### BYGNINGERNE I SCENARIET

Der indgår ikke i undersøgelsen af scenariet et egentligt byggeteknisk eller bygningsarkitektonisk studie. I stedet baseres analysen af scenariet på typiske data for tilsvarende nybyggeri.

Der forudsættes for sammenlignelighedens skyld at bygningsvolumen og en funktionel programmering principielt tilsvarende de øvrige scenarier.

Reetableringen af bygningsvolumenet forudsættes gjort i en hybrid konstruktion af træ og beton, hvor træ vil være det primære byggemateriale. Herved forstås, at den bærende konstruktion og klimaskærm hovedsagelig vil bestå af træ, hvorimod kælder og trappekerner vil være af beton.

### SAMLET VURDERING

Scenarie 4 vil i princippet altid være en mulighed. Nedrivning og nybyggeri vil dog indebære et markant brud med hensynet til bevaring af Fredspladsen, idet scenariet vil fratage bygningerne og området det allerede markante arkitektoniske formsprog, og dermed den bygningskulturelle identitet fæstnet i tiden.

Til gengæld vil et nybyggeri, som ikke er bundet af de eksisterende bygningers geometri, kunne leve fuldt ud op til tidssvarende funktionelle ønsker og behov og dermed potentielt kunne bidrage med langsigtet værdi til området og til bydelen.

Ved en eventuel nedrivning vil der i højere grad end ved en renovering være tale om, at den centrale gennemgang – akse – vil være præget af byggeplads og afspærring og derved vanskeliggøre passage og adgangen til City Vest fra nord i en længere periode.

# Gudrunsvej

## Potentialer for nye, bymæssige sammenhænge

Gudrunsvej flankerer bebyggelsen mod syd, men vejen er i dag kendetegnet ved brede vejbaner og blinde facader.

Gudrunsvej har fra starten været rigeligt dimensioneret ift. trafikmængder. Vejen fungerer som adgangsvej og varetilkørsel for både indkøbscenter, Kirken og Fredspladsens bygninger. Gudrunsvej skal stadig kunne fungere som en vigtig servicevej for City Vest. Vejen har dog i den samlede vejstruktur i Gellerup med åbningen af Karen Blixens Boulevard skiftet funktion. Der er ikke længere brug for fire vejbaner, og det bør derfor i fremtiden overvejes at etablere et smallere tracé, hvor den nordlige vognbane nedlægges, og hvor der i stedet etableres to adskilte vejbaner samt svingbaner.

Det vil også give anledning til at gentænke hele Gudrunsvej som også et grønt forløb og samtidigt transformere den lukkede facade i den eksisterende bebyggelse mod nord.





Facaden mod Gudrunsvej, 2021

### GENTÆNKNING AF FACADEN UD MOD GUDRUNSVEJ

Hele Fredspladsens bygningskompleks har en syd-væg mod Gudrunsvej med et stort potentiale for bearbejdning.

Et forslag, som illustreret her på siden, er at videreføre teglfacaderne fra kirkecenteret i vest, hvorved teglfacaden vil danne bund for det store, lysere betonbyggeri.

Herigennem kan etableres en ny bygningskærm hvori man samtidig kan etablere nye adgangsveje fra Gudrunsvej og op til Fredspladsen/passagen til City Vest, samt nye vindues- og dørpartier som adgangsveje til Gellerupscenen og Gudrunsvej 80. Teglskærmen kan opføres partielt perforeret, så den ikke fremstår massiv.



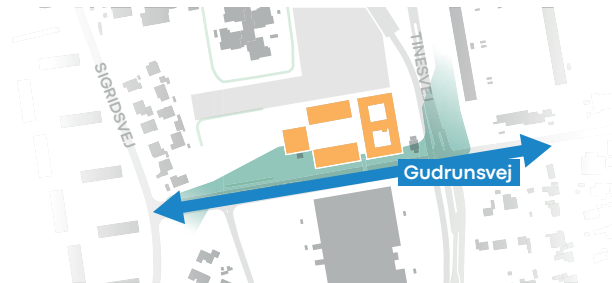
Forslag til nytænkning af parterre-facaden mod Gudrunsvej

En ændring af vejens forløb muliggør etableringen af en bred, grøn kantzone mod nord – et parkstrøg eller et bymæssigt strøg fra Tinesvej og Fossen mod øst til Sigridsvej mod vest. Et attraktivt, urbant strøg muliggør en reel anvendelse af arealet og lægger op til en åbning af facaderne i kælder-/parterreniveau i Gudrunsvvej 80 samt en mere tydelig orientering af Gellerupscenen ud mod Gudrunsvvej.

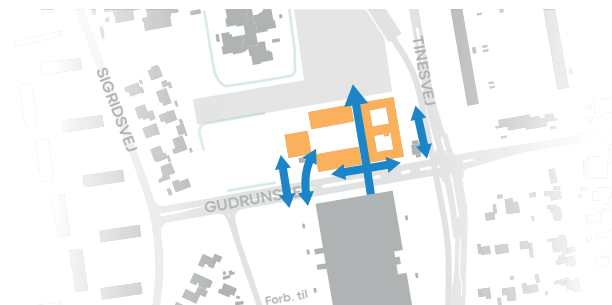
Muligheden gælder for alle scenarier. I scenarie 3 og 4 bør det desuden overvejes, om muligheden for en ny facadelinje langs Gudrunsvvej kan udnyttes.

Kirken har i dag en åbning/cykelparkering orienteret ud mod Gudrunsvvej i åbningen mellem kirken og Gudrunsvvej 80. Det bør overvejes at etablere en mere direkte kobling mellem Gudrunsvvej og Fredspladsen på dette sted.

Broen/forbindelsen over Gudrunsvvej skal gentænkes. Placeringen er givet – akse skal udvikles. Det betyder også, at brolandingsens placering mod nord ligger fast. Det bør dog overvejes at udvikle broen som mere end 'blot' en forbindelse fra A til B, men som en fortsættelse af plads-temaet fra Fredspladsen og med mulighed for at gribe forbindelser fra flere retninger. En konkret udformning bør afstemmes med fremtidsplanerne for City Vest.



Indsnævring af vejprofilen på Gudrunsvvej muliggør etablering af en bred, grøn kantzone og forbindelse på nordsiden af vejen.



Nye og forbedrede forbindelser på tværs af Gudrunsvvej og mellem Fredspladsen og Gudrunsvvej kan udvikle og forstærke relationen mellem pladsen og de nærmeste omgivelser.



Maltfabrikken, Ebeltoft



Banebroen, Køge Kyst

# Aktørerne på Fredspladsen

# Potentielle brugere omkring Fredspladsen

## Kortlægning af aktørernes interesser i bygningerne

I tråd med den politiske beslutning i august 2020 om at igangsætte forundersøgelsen har arbejdet omfattet en dialog med de aktører og interessenter, som allerede er til stede omkring Fredspladsen. Der er blevet gennemført interview med:

- > Kollektivbyen
- > Fredens Hus
- > Gellerup Højskole
- > PhoMu (udgået)

Herudover er der gennemført et interview med Gellerup Kirke samt holdt møder med Aarhus Kommunes Magistratsafdelinger for Sundhed og Omsorg samt Børn og Unge.

Der er på baggrund heraf blevet udarbejdet skriftlige beskrivelser af aktørernes interesser og forretningsplaner. Beskrivelser, som aktørerne efterfølgende har haft mulighed for at kvalificere og supplere. Dette med henblik på at alle interesserne kan indgå ligeværdigt i en samlet vurdering.

Endelig er der i løbet af processen indledningsvist blevet drøftet muligheden for, at der vil kunne etableres kommunale funktioner i bygningerne.

Fælles for aktørerne er en stærkt udtrykt tilknytning til stedet og en vilje til at indgå i (at skabe) et fællesskab omkring Fredspladsen. Samtidigt har alle aktørerne på forskellige vis i deres visioner og forretningsplaner taget afsæt i de konkrete bygninger – dog i varierende grad konkret knyttet til specifikke kvadratmeter.

På de følgende sider resumeres i kort form beskrivelser af de tre aktører, Kollektivbyen, Fredens Hus og Gellerup Højskole.

Desuden beskrives aktørernes bygningsmæssige interesser og deres forudsætninger ift. finansiering og ejerskab, for så vidt det er kendt og relevant.

Der henvises i øvrigt til aktørernes forretningsplaner. Se bilag.

# Funktionelle forudsætninger

## Opsummering af aktørbeskrivelser

### KOLLEKTIVBYEN

Kollektivbyen er en forening, der samler en række iværksættere / små private virksomheder i en fælles ramme. Ambitionen er, at Kollektivbyen er og skal udvikle sig som et hub for Aarhus' iværksættere og små netværksbaserede virksomheder, som skal udgøre og indgå i et stærk fællesskab omkring Fredspladsen. Som sådan skriver Kollektivbyen sig både ind som en aktiv medspiller i udviklingen af Fredspladsen og af hele Gellerup. Der lægges fra Kollektivbyen også op til en aktiv organisering af aktørerne omkring Fredspladsen.

Kollektivbyen har i dag til huse i Gudrunsvvej 78, hvor 50 mindre virksomheder har deres dagligdag. Kollektivbyen ønsker at bringe hele bygningen i spil med kontorer øverst samt at åbne den op med mødefaciliteter og udadvendte funktioner som f.eks. aktive værksteder i stueetagen, hvor Art & Culture Lab i dag skaber liv gennem stueetagen på Gudrunsvvej 78.

Kollektivbyen lægger op til en nænsom renovering af bygningen med stor respekt for de eksisterende arkitektoniske og kulturarvsmæssige kendetegn.

Kollektivbyen har som mål, at der etableres en ejerskabsmæssig konstruktion, som kan hvile i sig selv økonomisk, men beskriver selv, at finansieringen af den omfattende renovering kræver et samarbejde med én eller flere 'tålmodige samarbejdspartnere'.

*Se i øvrigt forretningsplanen for Kollektivbyen i bilag.*

### FREDENS HUS

Gellerup Kirke, Fredens Moské og Danmission er gået sammen om at danne Fredens Hus som en fysisk ramme om mødet mellem tro og livstolkninger. Det sker i samarbejdet med en række andre aktører i området – alle knyttet til enten religion/livsanskuelser, socialøkonomiske aktiviteter eller undervisning/forskning.

Udgangspunktet er, at Fredens Hus ønsker at overtage en del af bygningskomplekset på Gudrunsvvej 78, 80 og 82, som foreslås indrettet med forskellige funktioner, herunder aktiviteter, som åbner sig op mod pladsen og inddrager omverdenen. Fredens Hus står indholdsmæssigt på skuldrene af eksisterende funktioner og aktører i området og har dermed en stærk tilknytning til stedet.

Fredens Hus genererer som udgangspunkt ikke indtægter, og etablering såvel som drift er dermed afhængig af finansiering udefra.

Fredens Hus forestiller sig selv at være en del af en samlet renovering af bygningerne omkring Fredspladsen. Foreningen beskriver forskellige modeller for ejerskab, herunder en model, hvor en køber (f.eks. en fond) renoverer og driver ejendommen og lejer ud til Fredens Hus eller en model, hvor den selvejende institution Fredens Hus overtager ejerskabet af bygningen.

*Se forretningsplanen for Fredens Hus i bilag.*

### GELLERUP HØJSKOLE

Foreningen Gellerup Højskole har taget initiativ til etablering af Gellerup Højskole. Målet er etablering af en nyfortolkning af den klassiske danske, grundtvigske folkehøjskole midt i Gellerup – baseret på idéen om at sætte den demokratiske dannelse ind i et multikulturelt, multiethnisk og multireligiøst miljø. Som sådan ser højskolen sig som en funktion, der både tiltrækker brugere udefra til Gellerup og som har en åbenhed over for lokalsamfundet.

Højskolen bidrager allerede i pilotfasen med at skabe (og eksperimentere med) liv og aktivitet omkring Fredspladsen i regi af Gellerup Forsamlingshus.

Gellerup Højskole tænkes integreret i en eller flere af de eksisterende bygninger på Fredspladsen. Som en del heraf er Gudrunsvej 78 helt oplagt, idet der allerede i dag er værelser på flere af etagerne. Herudover indgår også drift af scenen, der i dagligdagen kan anvendes til morgensamlinger og lignende, men ellers fungerer som åben scene for hele byen og for de øvrige aktører i området. Højskolen beskriver et mål om 120 elever svarende til et foreløbigt arealbehov på ca. 6.000 etagemeter.

Et formuleret alternativt er nybyggeri/tilbygning nord for Fredspladsen. En tilbygning forventes dog ikke at kunne realiseres, da de omkringliggende arealer forventes anvendt til andre formål i tråd med de samlede intentioner for Helhedsplanen i Gellerup.

Højskolen har beskrevet et selv bærende driftsbudget, men anfører selv, at etableringen forudsætter fondsfinansiering af bygningerne med et skøn over de samlede etableringsomkostninger.

Højskolen lægger op til en samlet renovering, evt. i en fondskonstruktion. Etablering af en højskole forudsætter dog ejerskab til bygningen efter maks. 10 år, hvilket i givet fald skal sikres i konstruktionen.

*Se forretningsplanen for Gellerup Højskole i bilag.*

### PHOMU (UDGÅET)

PhoMu har undervejs i arbejdet med forundersøgelsen vurderet, at der for nærværende ikke er det nødvendige økonomiske fundament til at fortsætte arbejdet. Af den grund indgår PhoMu ikke i det bygningsmæssige studie men nævnes for fuldstændighedens skyld.

PhoMu var et initiativ med ambitionen om at etablere et 'eksperimentarium for foto' – et oplevelsesmuseum, et foto-community og et lokalt kulturhus. Målet var at tiltrække 50.000 besøgende i det første år (2026) og 250.000+ årlige besøgende og brugere inden for de første 10 år.

PhoMu var organiseret omkring en gruppe af initiativtagere, som så PhoMu som en potentielt vigtig funktion i udviklingen af et 'modent Gellerup' og som en inviterende funktion for bydelen i samarbejde med andre aktører omkring Fredspladsen, herunder Kollektivbyen.

Bygningsmæssigt havde PhoMu et ønske om mellem 2.600 og 3.600 etagemeter – f.eks. med afsæt i eksisterende lokaler i Nordgårdhallen og/eller Gudrunsvej 78 gennem en transformation af de gamle bygninger.



# Scenarier for bygningernes anvendelse

med udgangspunkt i kendte, potentielle aktører

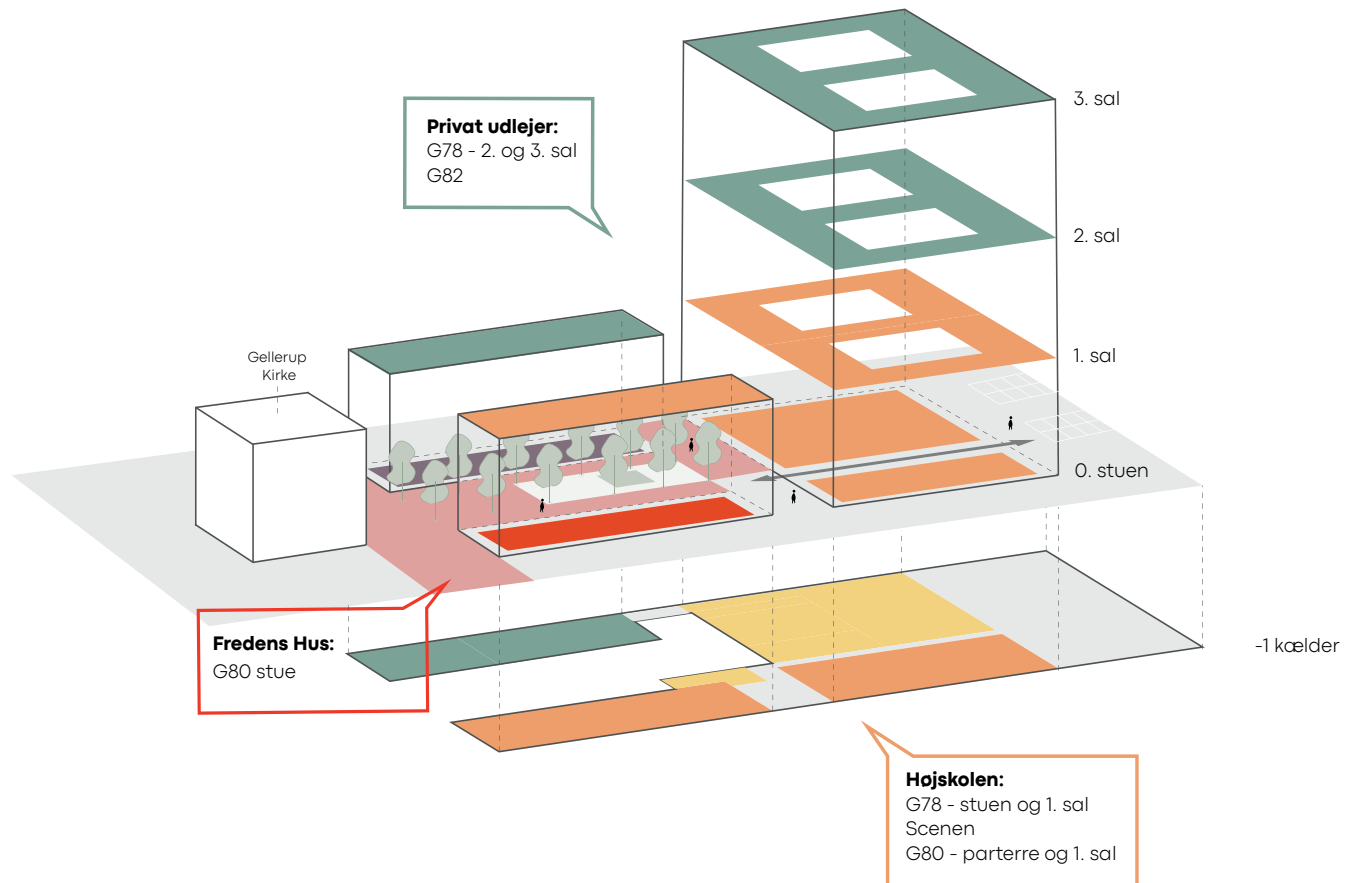
# Bygningernes anvendelse

## Scenarie 1

Det skal her indledningsvis pointeres at nedenstående er **ét eksempel**, med input fra aktørerne, for så vidt angår de enkelte funktioner og deres placering i bygningerne omkring Fredspladsen. Andre eksempler kan naturligvis komme på tale.

På baggrund af de gennemførte interviews, en vurdering af de mulige fremtidige anvendelses potentiale for udviklingen af hele Gellerup og studierne af de bygningsmæssige muligheder har forundersøgelsens styregruppe besluttet at lægge et anvendelsesmæssigt scenarie til grund for scenarie 1, hvor der ikke er behov for etageareal uden for Gudrunsvvej 78-82. Alle interesser fra aktørerne omkring Fredspladsen kan samtidigt imødekommes.

- > Alle aktørerne har adgang til Fredspladsen
- > Ca. 900 m<sup>2</sup> af G80 parterre kan udnyttes
- > MBU Ungdomsskolen kan gøre brug af faciliteter hos højskolen
- > MSO kan indtænkes i arealer i G80 og G82
- > Gellerup Kirke kan indtænkes i arealer i G80 og G82
- > Kælder under G78 (og G82) kan bruges som delt lager/værksteder
- > P-kælder bibeholdes



Der er ikke foretaget en detaljeret planindretning af bygningerne. Bygningernes potentiale er den meget fleksible bygningskonstruktion, der ikke binder den fremtidige indretning, som således kan defineres på baggrund af brugernes præcise fremtidige byggeprogrammer. Scenarie 1 tager dog udgangspunkt i en konkret mulig disponering af funktionerne som illustreret og beskrevet på de følgende sider.

På denne og følgende side beskrives og illustreres en konceptuel tilgang til, hvordan bygningerne kan disponeres iht. interessenternes ønsker og krav (knyttet til scenarie 1).

**GELLERUP HØJSKOLE I GUDRUNSVEJ 78 OG 80**

Højskolen foreslås som udgangspunkt etableret i Gudrunsvej 78 stue, 1. sal og scenen samt Gudrunsvej 80 parterre og 1. sal.

Ved at Gudrunsvej 78 får gårdrummene gentænkt og det sydlige kan fremstå som det fælles opgangsrum i forbindelse med en mere åben passage gennem bygningens på stueniveau, kan der etableres en åben og inviterende indgang, som også giver adgang til scenen. Gudrunsvej 80 parterreetagens facade mod Gudrunsvej åbnes op, så vinduespartier kan skabe yderligere dagslys.

Set isoleret fra højskolens perspektiv vil det umiddelbart være mest oplagt med etablering af højskole alene i Gudrunsvej 78 på grund af dennes indretning, herunder scenen og behov for ejerskab efter ti år idet en højskole ifølge Højskoleloven skal have råderet over egne lokaler i form af undervisningslokaler, elevværelser, kost- og forplejningslokaler, opholdsarealer m.v. En højskole kan således ikke leje værksteder af andre aktører, men alene udleje egen overskudskapacitet. Men aktørerne på pladsen i dag har ønsket et højere grad af flow mellem bygningerne for at sikre fællesskab og synlighed. Og ikke mindst mulighed for at alle kan være på stedet.

Højskolens brug af scenen vil dermed også forudsætte, at Højskolen ejer scenen - med mulighed for udlån/udleje til andre aktører i området/byen.

**PRIVAT UDLEJER I GUDRUNSVEJ 78 OG 82**

Privat udlejning foreslås som udgangspunkt etableret i Gudrunsvej 78 2. og 3. sal, samt Gudrunsvej 82.

Privat udlejning, i form af kreative erhverv, har i dag til huse i Gudrunsvej 78 2. og 3. sal, hvor mindre virksomheder har deres dagligdag.

**FREDENS HUS I GUDRUNSVEJ 80**

I eksemplet her indrettes Fredens Hus i Gudrunsvej 80 stue med mulighed for at etablere direkte forbindelser til Gellerup Kirke, gennem en større åbning mod kirken på selve Fredspladsen. Fællesfunktionerne med væresteder, Livsværkstedet og café placeres i stueetagen, orienteret mod kirken, hvor det også foreslås at åbne facaden mod pladsen. Kontorarealer, mødelokaler og andre tilbagetrukne funktioner kan indrettes på 1. salen.

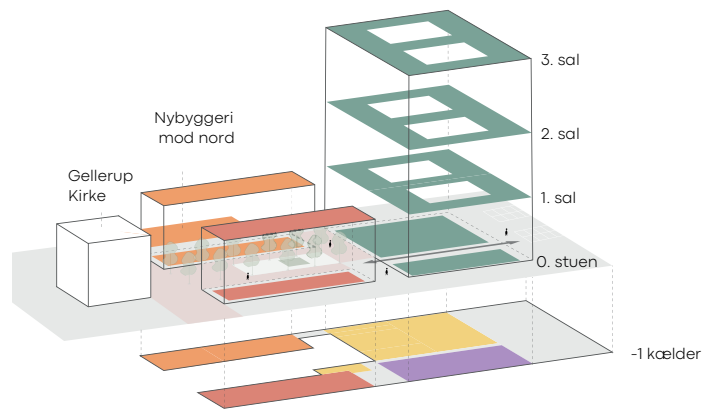
En tagterrasse kan evt. etableres tilbagetrukket fra facaderne, så sollyset til Fredspladsen ikke begrænses. Dette skal dog nøje overvejes af hensyn til bevarelse af det arkitektoniske udtryk som er en af præmisserne i dette scenarie.

**KOMMUNALE FUNKTIONER I GUDRUNSVEJ 80 OG 82**

Aarhus Kommune har rejst muligheden for fortsat at anvende bygningskomplekset Gudrunsvej 78, 80 og 82 til kommunale formål.

Kommunale funktioner på stedet vil i udstrakt grad sikre sammenhæng til de øvrige kommunale funktioner i nærområdet såsom den nye skole og fritidscenter samt Sports- og Kulturcampus.

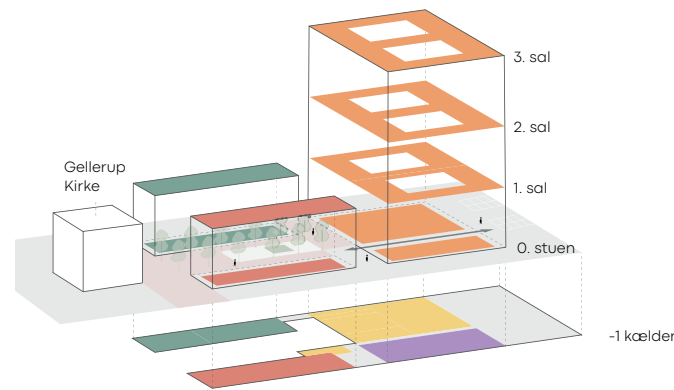
## Alternative anvendelser



- Gellerup Højskole
- Privat udlejer
- Fredens Hus
- Teknik/kælder
- Gellerupscenen
- Fælles

### MAKSIMERING AF AREALET TIL ALLE FUNKTIONER

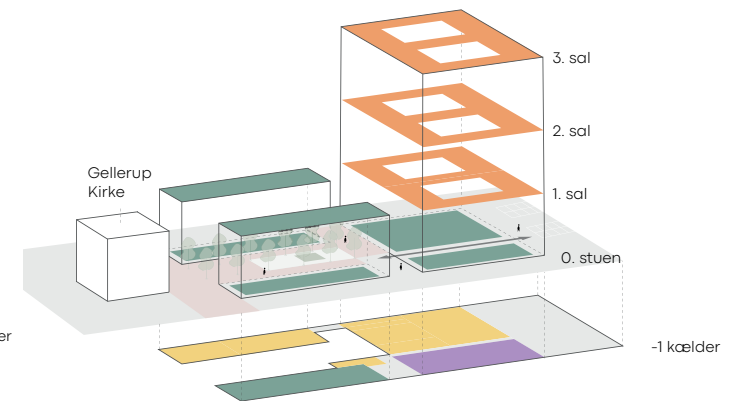
En illustration af arealanvendelsen og behovet for nybyggeri, hvis alle aktørerne tildeles arealer efter ønsker og behov, herunder med privat udlejning i hele Gudrunsvvej 78 og Højskolen i Gudrunsvvej 82 samt nybyggeri mod nord. Dette alternativ indebærer nybyggeri i størrelsesordenen 4.500 etagemeter på arealet nord for Gudrunsvvej 82 til Højskolen. Dette forventes dog ikke realiserbart idet arealerne nord for området forventes anvendt anderledes af hensyn til den samlede udvikling i Gellerup.



- Gellerup Højskole
- Privat udlejer
- Fredens Hus
- Teknik/kælder
- Gellerupscenen
- Fælles

### ET NEDSKALERET KOMBINATIONSSCENARIE

En illustration af en alternativ arealanvendelse, som forudsætter at den private udlejning nedskaleres og placeres i Gudrunsvvej 82 ift. ovenstående og med Højskolen i hele Gudrunsvvej 78, uden nybyggeri samt Fredens Hus i Gudrunsvvej 80.



- Boliger
- Gellerupscenen
- Kontor/café mv.
- Teknik/kælder

### ALTERNATIV ANVENDELSE

Skitsen illustrerer en alternativ arealanvendelse, som ikke er baseret på de kortlagte aktører men på mere generelle anvendelser efter et grundsalg, idet en kombination af boliger og arealer til erhverv vurderes at være både realistisk og markedsmæssigt attraktivt. Denne arealanvendelse danner grundlag for værdiberegningen i scenarie 2, 3 og 4.

# Livscyklusvurdering

# Livscyklusvurdering

## Vurdering af scenariernes samlede CO<sub>2</sub>-aftryk

Som forudsætning for en sammenligning af den miljømæssige bæredygtighed og klimabelastningen er der gennemført en livscyklusvurdering af klimabelastningen (LCA af GWP) af scenarierne.

LCA er et værktøj, der anvendes til at sammenligne klimabelastningen i et livscyklusperspektiv af en konkret bygning med en anden. LCA er således en teoretisk beregning, der forsøger at kvantificere fremtidige klimabelastninger. Ved at benytte LCA til en sammenligning af klimabelastningen ved et nybyggeri kontra renoveringer, vil dele af analysen være knyttet til antagelser om fremtidige forudsætninger, og rummer dermed usikkerheder.

Denne sammenligning er relativ ny, og derudover indfases kravet om en LCA først i bygningsreglementet fra 2023. Usikkerhederne og de fremtidige forudsætninger, i forhold til sammenligning af klimabelastningen i et nybyggeri med renoveringer, minder om branchens øvrige problemstillinger forbundet med LCA. Derfor var det ikke en mulighed at følge standarder, til sammenligning af klimabelastningen for renoveringer med nedrivning samt nybyggeri. Disse findes ikke endnu.

Det er vigtigt at påpege, at det primære fokus med nærværende LCA for Projekt Fredspladsen, er at sammenholde de enkelte scenarier med hinanden, samt komme så tæt på de reelle forhold, som overhovedet muligt. Metode, beregningsforudsætninger og -udfordringer til LCA-beregningerne er beskrevet i bilag, der ved offentliggørelse kan forefindes på: [www.helhedsplangellerup.dk](http://www.helhedsplangellerup.dk).

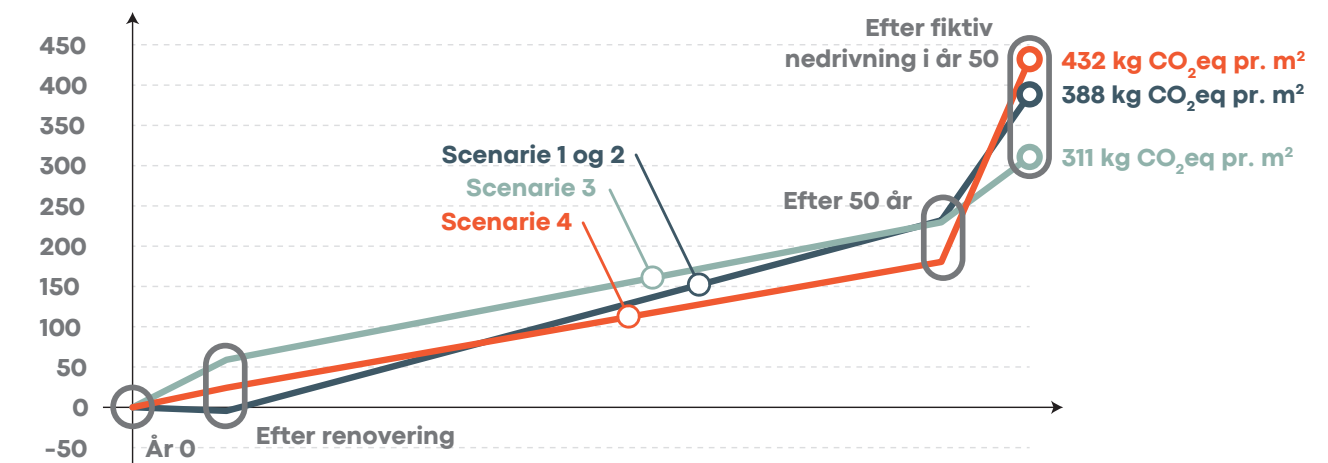
Ifølge danske standarder for LCA-beregningen forholder den sig til bygningerne gennem hele deres livscyklus, som i hovedtræk omfatter fremstilling af produkter og materialer, byggeprocessen, brug og endt levetid. I en LCA vurderes der ud fra en betragtningsperiode på 50 år, jf. den frivillige bæredygtighedsklasse. Dette er en national standard.

Der gælder særlige regler for beregning af klimapåvirkning for ombygninger sammenlignet med nybyggeri. Det er vigtigt at påpege, at det primære fokus er at sammenholde de enkelte scenarier med hinanden. I scenarie 4 er nedrivning af det eksisterende hus derfor medregnet.

Resultat af vurderingen af klimabelastningen viser:

- > Scenarie 3 med bevaring af råhus og ændring af alt andet er det mest klimavenlige, under de givne forudsætninger og materialevalg.
- > Scenarie 4 med nedrivning af de eksisterende bygninger og opførelse af en ny, er det mest klimabelastende.
- > Scenarie 1 og 2 med bevaring af bygningernes arkitektoniske udtryk er ift. LCA-resultaterne ligge mellem scenarie 3 og 4.

Samlet set og i betragtning af dette, er forskellene på disse LCA-resultater ikke i en størrelsesorden, hvor det i sig selv bør udgøre et afgørende argument for ét scenarie frem for et andet.



Graf over akkumulerede LCA-resultater over tid for de enkelte scenarier.

# Forudsætninger vedr. udbud og organisering

# Udbud og salg af ejendommene

## Forudsætninger og anbefalinger vedr. udbud og organisering

Det har fungeret som en præmis for forundersøgelsen, at Aarhus Kommune skal sælge ejendommene omkring Fredspladsen: Gudrunsvvej 78, 80 og 82. Scenarierne i forundersøgelsen rummer ift. udbud og salg to grundlæggende forskellige situationer:

- > Scenarie 1 omfatter et salg af ejendommene til en række anvendelser, som principielt svarer til de aktører, som er til stede i området i dag og som hver for sig har formuleret et udviklingsønske i bygningerne omkring Fredspladsen. Konkret drejer det sig om Fredens Hus og Gellerup Højskole. Derudover en tredje privat part/investor.
- > I Scenarie 2, 3 og 4 vil være tale om et salg til én eller flere markedsaktører efter offentligt udbud med en række bindinger på anvendelser og tilgængelighed til sikring af de bymæssige hensyn. Det væsentligste spørgsmål i den forbindelse er Gellerupscenen, som i scenarie 2 og muligvis 3 fortsat vil være en del af komplekset, og driften af udearealerne, som vil skulle håndteres i alle scenarier.

Se desuden bilag vedr. "Udvikling af Fredspladsen i Gellerup – Udbudsmodel", dateret 9. august 2022, der ved offentliggørelse kan forefindes på: [www.helhedsplangellerup.dk](http://www.helhedsplangellerup.dk)

### AARHUS KOMMUNES MULIGHEDER FOR AT SÆLGE EJENDOMMENE

Salg af kommunens faste ejendomme skal som udgangspunkt ske efter forudgående offentligt udbud. Offentligt udbud kan dog undlades, hvis kommunen kan yde anlægsstøtte til den pågældende aktivitet/virksomhed, der skal foregå på ejendommen, eller hvis det kommunale tilsyn giver samtykke til et salg uden forudgående udbud.

Kommunale ejendomme skal i øvrigt sælges til markedsprisen. Baggrunden er, at kommuner ved salg af fast ejendom ikke må begunstige enkeltpersoner eller virksomheder eller optræde konkurrenceforvridende i forhold til andres salg af fast ejendom.

Det er en betingelse for tilsynsmyndighedens samtykke, at salget sker til markedspris, medmindre den skrevne eller uskrevne lovgivning giver mulighed for, at kommunen ved varetagelse af en saglig, kommunal interesse kan sælge ejendommen til en pris, der er lavere end markedsprisen.

Aarhus Kommune har anmodet Bech-Bruun Advokater om at belyse Aarhus Kommunes muligheder for overdragelse af ejendomme i scenarie 1. Dette har resulteret i følgende:

### SCENARIO 1 - DEN JURIDISKE KONSTRUKTION

Det er juridisk vurdering, at Aarhus Kommune lovligt kan yde anlægsstøtte til Gellerup Højskole og Fredens Hus. Aarhus Kommune vil derfor kunne sælge ejerlejlighederne tiltænkt Gellerup Højskole og Fredens Hus uden forudgående offentligt udbud, jf. udbudsbekendtgørelsens § 2, stk. 1, nr. 6.

Det er tillige juridisk vurderet, at ejendommene kan overdrages til Gellerup Højskole og Fredens Hus til under markedsprisen.

Salget af den tredje ejerlejlighed til en privat part/investor (dvs. ejerlejligheden, som ikke tildeles Fredens Hus eller Gellerup Højskole) skal ske efter forudgående offentligt udbud i medfør af kommunestyrelseslovens § 68 og udbudsbekendtgørelsen, mens Renoveringsprojektet er en udbudspligtig kontrakt på bygge- og anlægsarbejder i medfør af udbudsloven.

Det er juridisk vurderet, at salget af den tredje ejerlejlighed og Renoveringsprojektet kan håndteres i ét samlet udbud, og at det bør gennemføres som et udbud med forhandling i henhold til udbudslovens regler herom.



Ved byrådets tiltrædelse af indstilling vil der blive udarbejdet udbudsmateriale og tildelingskriterier fastsat, hvor de foreløbige overvejelser tegner i retning af fokus på kvalitative krav:

- > Bedst mulig opfyldelse af krav til renoveringsprojektet og proces herfor.
- > Forslag til opfyldelse af Aarhus Kommunes vision for Fredspladsen og bedst mulig realisering heraf, herunder fokus på udadvendte funktioner og koblingen til resten af Gellerup og Aarhus.
- > Forslag til samarbejdsproces, som kan understøtte både renoveringsprojektet og arbejdet med udadvendte funktioner på Fredspladsen.

### **OPSAMLING PÅ DEN INDLEDENDE MARKEDSDIALOG**

Markedsdialogen med potentielle private parter/ investorer viste en positiv interesse for projektet. Der blev givet udtryk for, at projektet er velegnet til et tidligt udbud, hvor den vindende tilbudsgiver bliver Aarhus Kommunes samarbejdspartner i forhold til at bearbejde og optimere renoveringsprojektet og konkretisere den fremtidige anvendelse af den vindende tilbudsgivers ejerlejlighed.

Der var fra dialogdeltagerne stor forståelse for – og indsigt i – projektets betydning for hele bydelen og behovet for at sikre sammenhæng i området og understøtte visionen om et nyt bydelscentrum.

### **OVERVEJELSER OM UDBUDSMODEL**

Det blev særligt noteret, at der er interesse for, at renoveringsprojektet kan gennemføres på baggrund af en fast entreprisum og som en omvendt licitation. Det forudsætter, at entreprisummen kan fastsættes på et gennemsigtigt og sagligt grundlag.

Aarhus Kommunes overvejelse om, at købesummen for den ejerlejlighed, som skal overtages af den vindende tilbudsgiver, skal være fast, var der forståelse for blandt markedsdialogdeltagerne.

Med en fast entreprisum for renoveringsprojektet og en fast pris (markedspris) for ejerlejligheden flyttes konkurrencen fra pris til bedst mulig opfyldelse af de kvalitative krav.

Det blev drøftet, og der var opbakning til, at der udbydes optioner på indvendig etablering af de to ejerlejligheder tilhørende Gellerup Højskole og Fredens Hus.

Endelig udbudsform fastsættes som nævnt i den efterfølgende proces.

# Anlægsoverslag

# Anlægsoverslag

## Vurdering af renoveringsomkostninger

	SCENARIO 1	SCENARIO 2	SCENARIO 3		SCENARIO 4
<b>RENOVERING</b>	132	132	236	<b>NEDRIVNING</b>	31
				<b>NYBYGGERI</b>	333

Som led i forundersøgelsen har COWI vurderet omkostningerne til renovering/anlæg og nedrivning i de fire scenarier. Renoveringsomkostningerne er vurderet på baggrund af scenarierne som beskrevet og efterfølgende indekseret ultimo 2022. Der er dog tale om et meget usikkert marked og vurderingerne skal derfor tages med forbehold herfor.

### FORUDSÆTNINGER FOR SCENARIO 1 OG 2

I scenarie 1 og 2 er der udarbejdet et anlægsoverslag baseret på de enkelte bygningsdele.

### FORUDSÆTNINGER FOR SCENARIO 3

I scenarie 3 tages udgangspunkt i pris for nybyggeri (dvs. scenarie 4), med et fradrag for bygningsbasis og primære bygningsdele, vurderet 50% heraf, da der er en lang række bindinger ift. strukturen af et kommende byggeri, særligt forhold vedr. klimaskærm og føringsveje for installationer. I alt 13.198 kr./m<sup>2</sup> ekskl. moms. Hertil kommer omkostninger til nedrivning og miljøsanering.

### FORUDSÆTNINGER FOR SCENARIO 4

For scenarie 4 tages udgangspunkt i aktuelle erfaringspriser fra et alment boligprojekt i Aarhus, hvor de samlede byggeomkostninger er opgjort til 21.622 kr./m<sup>2</sup> ekskl. moms.

### ANVENDELSE

Som grundlag for anlægsøkonomien i scenarie 3 og 4 er der regnet med en kombination af serviceerhverv og boliger som den primære anvendelse af bygningerne.

Udgangspunktet er følgende funktioner:

- > Kælder (alle bygninger): Erhverv, administration, tilsvarende funktioner uden overnatning.
- > Stueetage (alle bygninger): Erhverv, administration, butikker, tilsvarende funktioner uden overnatning.
- > Øvrige etager (Gudrunsvej 80 og 82): Erhverv, administration, tilsvarende funktioner uden overnatning.
- > Øvrige etager (Gudrunsvej 78): Boliger.

### GRUNDLAGET FOR ANLÆGSOVERSLAGET

Alle priser er i mio. kr. og ekskl. moms.

Udgifter til løbende vedligehold er ikke medtaget i renoveringsomkostningerne, men er indregnet i markedsværdien.

Der er generelt taget udgangspunkt i de priser, som lå til grund for anlægsoverslaget i tilstandsvurderingen fra 2018. Priserne er indekseret til 2022-priser.

Det skal bemærkes, at anlægsoverslaget afspejler en 'basisrenovering', som ikke omfatter f.eks. indretning og etableringsomkostninger til de konkrete anvendelser og formål.

Der henvises i øvrigt til følgende bilag, der ved offentliggørelse kan forefindes på [www.helhedsplangellerup.dk](http://www.helhedsplangellerup.dk):

- > COWI's Anlægsoverslag, dateret 09-09-2022.
- > COWI's Tilstandsvurdering og Renoveringsomkostninger, begge dateret 22-06-2018.
- > Cushman Wakefield | RED's bemærkninger vedr. markedsusikkerhed, dateret 07-06-2022.

# Værdiansættelse

# Økonomisk vurdering

## Økonomisk værdisætning af bygningerne

	SCENARIO 1	SCENARIO 2	SCENARIO 3		SCENARIO 4
<b>KONTANTVÆRDI</b>	135	208	242	<b>VÆRDI AF BYGGERET</b>	19
<b>RENOVERING</b>	-132	-132	-236	<b>NEDRIVNING OG PARKERING</b>	-39
<b>MOMS</b>	-	-10	-19	<b>TOTAL</b>	<b>-20</b>
<b>OMKOSTNINGER</b>	-26	-49	-49		
<b>MARKEDSVÆRDI</b>	<b>-23</b>	<b>17</b>	<b>-62</b>		

Som led i forundersøgelsen har Cushman Wakefield | RED gennemført en vurdering af markedsværdien i de fire scenarier. Værdiansættelsen tager udgangspunkt i en vurdering af markedsværdien af bygningerne med de forudsatte anvendelser samt estimerede renoveringsomkostninger for de enkelte scenarier.

### SCENARIO 1-3

For scenarie 1, 2 og 3 udgør ejendommens kontantværdi den kapitaliserede værdi af estimerede lejeindtægter efter renovering ved de forudsatte anvendelser – korrigeret for udlejerbetalte driftsomkostninger.

Scenarie 1 indeholder som beskrevet de forelagte funktioner, herunder højskole, uddannelses- og forskningscenter i kombination med en privat aktør.

Forskellen mellem scenarie 1 og 2 knytter sig til en kommerciel udnyttelse i scenarie 2, hvor bygningerne forudsættes fuldt anvendt til boliger og erhverv.

”Renovering” omfatter udgifter til basisrenovering jf. COWI's anlægsoverslag.

”Moms” er beregnet på renoveringsomkostningerne på baggrund af boligernes andel af det samlede bygningsareal inkl. kælder.

”Omkostninger” omfatter lejetab og driftsomkostninger i istandsættelsesperioden samt hhv. risiko i scenarie 1 og developer fee i scenarie 2 og 3.

### SCENARIO 4

For scenarie 4 tager vurderingen udgangspunkt i en værdiansættelse af byggeretterne. For sammenlignelighedens skyld er etagearealet fastholdt i alle scenarier.

Omkostningerne til nedrivning svarer til COWI's anlægsoverslag.

Omkostningerne til parkering udgør en skønnet post til etablering af det nødvendige antal parkeringspladser i konstruktion som en del af et nybyggeri.

## GRUNDLAGET FOR DEN ØKONOMISKE VÆRDISÆTNING

Alle priser er i mio. kr.

Det skal bemærkes, at der er tale om en indikativ værdiansættelse, idet der knytter sig en væsentlig usikkerhed til de fremtidige lejeforhold og arealer, ligesom de estimerede renoveringsomkostninger også rummer en betydelig usikkerhed.

Cushman Wakefield | RED anfører i sit forudsætningsnotat, at der knytter sig en vis risiko til momsning af renoveringsomkostningerne, idet fordelingen mellem funktionerne endnu ikke er fastlagt og det er ikke sikkert at omkostningerne skal påføres moms.

Der henvises i øvrigt til følgende bilag, der ved offentliggørelse kan forefindes på [www.helhedsplangellerup.dk](http://www.helhedsplangellerup.dk):

- > Cushman Wakefield | RED's forudsætningsnotat og beregninger, dateret 03-10-2022.
- > Cushman Wakefield | RED's bemærkninger vedr. markedsusikkerhed, dateret 07-06-2022.

