



Fredspladsen

Forundersøgelse vedrørende udviklingsmuligheder
for bygningerne og området omkring Fredspladsen i Gellerup

DELRAPPORT 1 – SAMMENFATNING OG KONKLUSIONER

NOVEMBER 2022



Forundersøgelse vedrørende udviklingsmuligheder
for bygningerne og området omkring Fredspladsen i Gellerup

Delrapport 1 – sammenfatning og konklusioner

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



med bidrag 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

OPBYGNING AF DOKUMENTET

Forundersøgelsen består udover nærværende sammenfatning og konklusioner også af en særskilt baggrundsrapport.

'**Delrapport 1 – Sammenfatning og konklusioner**' introducerer baggrunden for og indholdet af forundersøgelsen samt opsummerer de vigtigste konklusioner. Delrapport 1 kan læses for sig, og indeholder følgende afsnit:

Ambitionen med Fredspladsen	03
Om forundersøgelsen	04
Bygningernes og stedets potentiale	06
Scenarier for fremtiden	09
Potentialet ved bevaring af bygningerne	11
Potentialet i scenarierne	13
Bygningernes anvendelse	14
Livscyklusvurdering	15
Jura	16
Konklusioner	17

'**Delrapport 2 – Baggrundsrapport**' indeholder en række uddybende baggrundskapitler, som tematisk redegør for forundersøgelsens delelementer og resultater:

- > Fredspladsens potentiale
- > Det bystrategiske potentiale
- > Scenarier og principper for transformation
- > Aktørerne på Fredspladsen
- > Scenarier for bygningernes anvendelse
- > Livscyklusvurdering
- > Forudsætninger vedr. udbud og organisering
- > Anlægsoverslag
- > Værdiansættelse

Herudover er forundersøgelsen baseret på en række faglige baggrundsanalyser, der er vedhæftet som bilag.

Ambitionen med Fredspladsen

Et stærk fællesskab omkring en Bydel i forandring

Gellerup omdannes i disse år fra et udsat boligområde til en attraktiv bydel med en blandet beboersammensætning. Gellerup bliver en del af Aarhus med et godt og trygt nærmiljø, et rigt byliv, nye byfunktioner, attraktioner og en oplevelsesrig arkitektur.

Området omkring Fredspladsen, det oprindelige Kultur- og Aktivitetscenter, udgør en helt særlig brik i det samlede billede af Gellerup – og dermed i omdannelsen af Gellerup. Dette skyldes ikke kun den helt 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 men også i kraft af de funktioner, der er mulighed for at etablere på stedet. Her kan skabes sammenhængskraft, et anker, et sted hvor mennesker mødes.

Her har vi nu muligheden for at være visionære og holde fokus på den høje kvalitet. For som det allerede blev udtrykt i den oprindelige helhedsplan for 2007:

“For at ankrene kan have effekt og virke som magneter er det vigtigt, at der tænkes visionært, da en ‘halv løsning’ risikerer at bide sig selv i halen... Der er brug for, at byplanen indeholder en markant kvalitativ forandring, der giver genlyd.”

Denne ambition gælder ikke mindst for området omkring Fredspladsen. Ambitionerne for stedet er og skal være tårnhøje.

Det er afgørende for udviklingens succes, at stedets potentialer udnyttes for at tiltrække positivt liv til bydelen samt til at skabe tiltrækningskraft og sammenhængskraft. Det vil kræve viljen og modet til at holde fokus på den langsigtede gevinst, ved etablering af f.eks. en eller flere uddannelsesinstitutioner på stedet – hvilket også har været centralt helt tilbage fra de oprindelige helhedsplaner. Det er vigtigt at holde fast i ambitionerne for stedet vel vidende, at det vil kræve et langt sejt træk med fokus på kontinuitet og stærke aktører bag funktionerne. Aktører, der også kan fastholde intentionerne i mange år fremadrettet.

Når man i fremtiden træder over broen fra City Vest, 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. Fredspladsen 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.



Om forundersøgelsen

Formål, indhold og proces

Det har tidligere været forudsat, at Aarhus Kommune skulle fraflytte bygningerne på Gudrunsvej 78-82, og at området omkring Fredspladsen skulle sælges som byggegrunde.

Der er flere stærke interesser i området og bygningerne, og derfor er der brug for et kvalificeret grundlag for at kunne træffe en beslutning om bygningernes og stedets fremtid.

I august 2020 besluttede Byrådet derfor at igangsætte arbejdet med denne forundersøgelse med henblik på, at Byrådet i efteråret 2022 skal tage stilling til områdets fremtidige bystrategiske funktion og til rammerne for en kommende afhændelse af de kommunalt ejede bygninger.

Forundersøgelsen gennemføres af Aarhus Kommune i samarbejde med Realdania, som medfinansierer undersøgelsen. Her præsenteres en række scenarier for udviklingsmulighederne i og omkring bygningerne på Fredspladsen. De undersøgte scenarier introduceres på side 9.

I forundersøgelsen indgår en vurdering af bygningernes funktioner, økonomi, klimapåvirkning samt bystrategiske potentialer. Der er dermed flere fokusområder eller 'bundlinjer' i arbejdet:

- > Bygningernes, Fredspladsens og de præsenterede funktioners potentiale for at kunne bidrage til at skabe en tryk bydel med attraktivt byliv 24/7.
- > Bygningernes anvendelsesmæssige potentiale, herunder mulighederne for at udvikle og sælge ejendommene til funktioner svarende til de aktører, som allerede i dag er til stede i området og har visioner for Fredspladsen, f.eks. højskole, forsamlingshus, miljø for kreative erhvervs virksomheder, kulturinstitution, socialøkonomiske virksomhed, dialog- og forskningscenter samt eventuelle kommunale funktioner. Heri indgår også anvendelsen af Gellerupscenen.
- > Bygningernes tekniske og arkitektoniske potentiale, herunder en vurdering af bygningernes tilstand samt potentialer for bevaring, transformation og udviklingsmuligheder.
- > Bygningernes miljømæssige bæredygtighed, i form af en vurdering af klimapåvirkningen og hvilke scenarier, der i en livscyklusvurdering (LCA) er de mest optimale.
- > Den økonomiske bæredygtighed, herunder en vurdering af anlægsøkonomien i renovering/nybyggeri og salg af bygningerne ved de forskellige scenarier, samt en vurdering af muligheder og forudsætninger knyttet til udbud og salg af ejendommene.

I forundersøgelsen indgår også en vurdering af potentialitet ved hel eller delvis nedrivning af de eksisterende bygninger. Blandt andet belyses de økonomiske konsekvenser og klimamæssige aftryk for at sikre, at Byrådet og potentielle fonde har et velfunderet beslutningsgrundlag.

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.



Fredspladsen med City Vest i baggrunden, 2021

UDVIKLINGENS FORANKRING

Forundersøgelsen vedr. Fredspladsen er knyttet til flere af Aarhus Kommune gældende politikker og strategier:

- > Politik for Bykvalitet og Arkitektur, 2022 (*Offentlig høring afsluttet august 2022*)
- > Aarhus Kommunes Kulturpolitik, 2021-2024
- > Klimastrategi og Klimahandlingsplan, 2021-2024
- > Fællesskab og medborgerskab - Byrum og samlingssteder, 2022
- > Aarhuskompasset, 2021
- > En god by for børn er en god by for alle, 2019
- > Dispositionsplanen, 2011
- > Helhedsplanen, Gellerup og Toveshøj, 2007

UNDERSØGELSENS PROCES

Forundersøgelsen er gennemført hen over andet halvår 2021 med henblik på politisk drøftelse og færdiggørelse i løbet 2022 – se tidslinjen. Forundersøgelsen står ikke alene, men er også i vidt omfang baseret på:

- > Forudgående politiske beslutninger
- > Tidligere byggetekniske og økonomiske vurderinger
- > Tidligere gennemførte analyser, herunder stedsanalyser og arkitektoniske vurderinger
- > Et stort forarbejde blandt de eksisterende aktører i området – i forundersøgelsen kortlagt gennem interview og en gennemgang af forretningsplaner
- > Dialog med lokale aktører, Fællesråd og Lokalt Kulturmiljøråd



Bygningernes og stedets potentiale

Fredspladsen som et stykke kulturhistorie

Et helt grundlæggende mål med udviklingen af Fredspladsen er, at området skal bidrage positivt til den langsigtede omdannelse af Gellerup. I den forbindelse er det interessant at betragte udviklingen ved Fredspladsen ud fra de gældende politikker og strategier i Aarhus Kommune.

I bygningskulturen finder man aftryk af tidens samfund samt de teknologiske, konstruktive og materialemæssige muligheder, vi gennem tiden har haft.

Bygningerne og området omkring Fredspladsen i Gellerup danner tydeligt ramme om sådanne aftryk, der har stor værdi for vores forståelse af, hvordan vi historisk har forholdt os til vores omgivelser og er som sådan potentielt værdifulde i relation til vores forståelse for fremtidige bymiljøer.

Fredspladsens afklarede og velformulerede proportioner og bygningernes udadvendte facader er rumligt og funktionelt det essentielle udgangspunkt for et levende og berigende samlingspunkt både for bygningernes brugere som for hele kvarterets borgere. Den aksiale komposition med kirken i midten og muligheden for offentlige funktioner i stueetagerne rummer et stort potentiale for nye funktioner.

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.

Pladsen og bygningerne omkring den udgør et særligt sted i Gellerup og er udtryk for en ambition om at skabe en attraktiv, bymæssig kvalitet. Bygningerne omkring Fredspladsen udgør dermed også en mulighed for at undersøge, hvilke potentialer den tids arkitektur og bygningsarv har for eftertiden.

Fredspladsen rummer dermed både en kulturhistorisk kvalitet på bydelsniveau, men også en fortællerværdi, som rækker langt ud over Gellerup.



Fredspladsen med Gellerup Kirke i baggrunden, 2021

GELLERUPSCENEN

Ét af Fredspladsens særlige steder er Gellerupscenen, som både helt lokalt og i en Aarhus-sammenhæng er et rum, som siden sin åbning har været samlingssted, kulturskabende, og identitetsudviklende for mange mennesker. Gennem fem årtier har scenen huset en mangfoldighed af kunstnere og produktioner.

Gellerupscenen ligger i kælderens under Gudrunsvvej 78. I kraft af ankomsten oppe i højden oplever besøgende en helt særlig rumlighed, der åbner sig i dybden – et unikt rum, der er velegnet til scenografiske eksperimenter, børneteater, lokalteater samt internationale optrædere.



Gellerupscenen, 2022



Aarhus Jazz Orchestra på Gellerupscenen, 2021

Link til film om Gellerupscenen:

- Gellerupscenen (kort):
<https://youtu.be/vgf3h-LkIYI>
- Gellerupscenen (fuld):
<https://youtu.be/RHVCJiGzMGk>

FREDSPLADSEN I BYDELEN GELLERUP

Fredspladsen ligger som et knudepunkt på forbindelsen mellem Hasle Bakker og Brabrandssøen og udgør også et centralt og synligt greb i byparken. Ved udvikling af Fredspladsen skal den landskabelige forbindelse styrkes og sikres.

Yderligere ligger Fredspladsen på den nord-sydgående akse mellem Bazar Vest og City Vest, som er en central del af i den oprindelige dispositionsplan for omdannelsen af Gellerup (vedtaget i Aarhus Byråd i 2011).

Aksen er mod nord – omkring Bazar Vest og Blixens – 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 bliver aksen præget af boliger og erhverv i stueetagen. Aksen bliver en samling af bylivsknudepunkter.

Den fortættede del af aksen omkring Fredspladsen lægger op til funktioner (bylivsknudepunkter), som bidrager til udviklingen af ikke blot Fredspladsen men også Gellerup som helhed.

Det er en tanke og en ide, som er blevet grebet af en række aktører, som hver især og sammen har taget initiativer til at formulere visioner for Fredspladsens fremtid og for fællesskaberne og det liv, der skal leves i området. Fælles for initiativerne er ønsket om at udvikle et byområde, ikke alene med boliger og erhverv, men også med et aktivt uddannelses- og kulturmiljø.

Forundersøgelsen har omfattet en dialog med de aktører, som allerede er til stede omkring Fredspladsen, og som har givet udtryk for interesse i udviklingen af bygningerne. Det gælder bl.a. for Gellerup Højskole og Forsamlingshus, Fredens Hus, Kollektivbyen samt kunst- og kulturplatformen Andromeda og en række kommunale funktioner, herunder Ungdomsskolen. Aktører der igennem de senest år har skabt nyt liv på pladsen (se side 38-40 i baggrundsrapporten for en introduktion af aktørerne og deres interesser i bygningerne og Fredspladsen).

Dialogen danner udgangspunkt for forundersøgelsens primære scenarie for bygningernes fremtidige anvendelse, og forundersøgelsen beskriver og analyserer dermed forudsætningerne for at kunne arbejde i retning af et alternativ til et traditionelt udbud med salg af bygningerne til boliger og/eller erhverv.

Gellerup Højskole er visionen om en klassisk dansk folkehøjskole midt i Gellerup. De første højskoler var en vigtig brik i skabelsen af det danske demokrati. Gellerup Højskole er en nyformulering af den tanke, der skulle binde det danske folk sammen, give blik for fællesskabet og for den fælles demokratiske handlegkraft. 120 højskoleelever på Fredspladsen og midt i bydelens folkeliv vil give et enestående dannelsesmiljø for elever fra hele verden. Med Gellerupsce-
nen som det udadvendte forsamlingshus vil højskolen binde bydelen sammen med resten af Aarhus.

Fredens Hus er et kompetence- og udviklingscenter for dialog og fælles handling mellem mennesker af forskellig kultur, etnicitet og livssyn. Huset skaber mødested, fristed og samtalested, som grundlag for et tillidsfuldt, demokratisk samfund. Erfaringer af godt naboskab og frivillighed er basis for udvikling af redskaber for fagprofessionelle i skoler, sundhedsvæsen mv. Forskning kvalificerer arbejdet. Huset bygger på erfaringer fra Fredens Moské og Gellerup Kirkes fælles arbejde og fundering i Gellerup. Husets social-økonomiske café bliver et værdifuldt samlingssted.

Helhedsplanen for Gellerup skaber positiv udvikling i området gennem transformation fra en monofunktionel bydel til også at indeholde et aktivt kultur- og erhvervsliv. **Kollektivbyens** formål er at skabe erhvervsliv i Gellerup, og vi gør det nemt at etablere sig som virksomhed i bydelen. I løbet af de seneste fire år har vi skabt et blomstrende fællesskab bestående af +50 veldrevne virksomheder, og vi oplever stor interesse for fællesskabet. Kollektivbyen er organiseret som en almennyttig forening med en sund økonomi og et solidt driftsbudget, inkl. investering i renovering og fastholdelse af attraktiv husleje.

Scenarier for fremtiden

Fire scenarier for udvikling af bygningerne omkring Fredspladsen

Forundersøgelsen tager sit afsæt i fire principielle scenarier for udvikling af bygningerne omkring Fredspladsen:

- 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.
- 2 Scenarie 2 omfatter et salg af bygningerne med krav om at det arkitektoniske udtryk bevares, men med kommercielt indhold som f.eks. boliger og erhverv.
- 3 Scenarie 3 omfatter et salg af bygningerne til anden anvendelse som råhus/bærende konstruktion med en helt ny klimaskærm – uden hensyn til bevarelse af bygningernes eksisterende, arkitektoniske udtryk og som udgangspunkt til kommercielle formål.
- 4 Scenarie 4 omfatter et salg af bygningerne til nedrivning og nybyggeri, dvs. som byggeretter og som udgangspunkt til kommercielle formål.

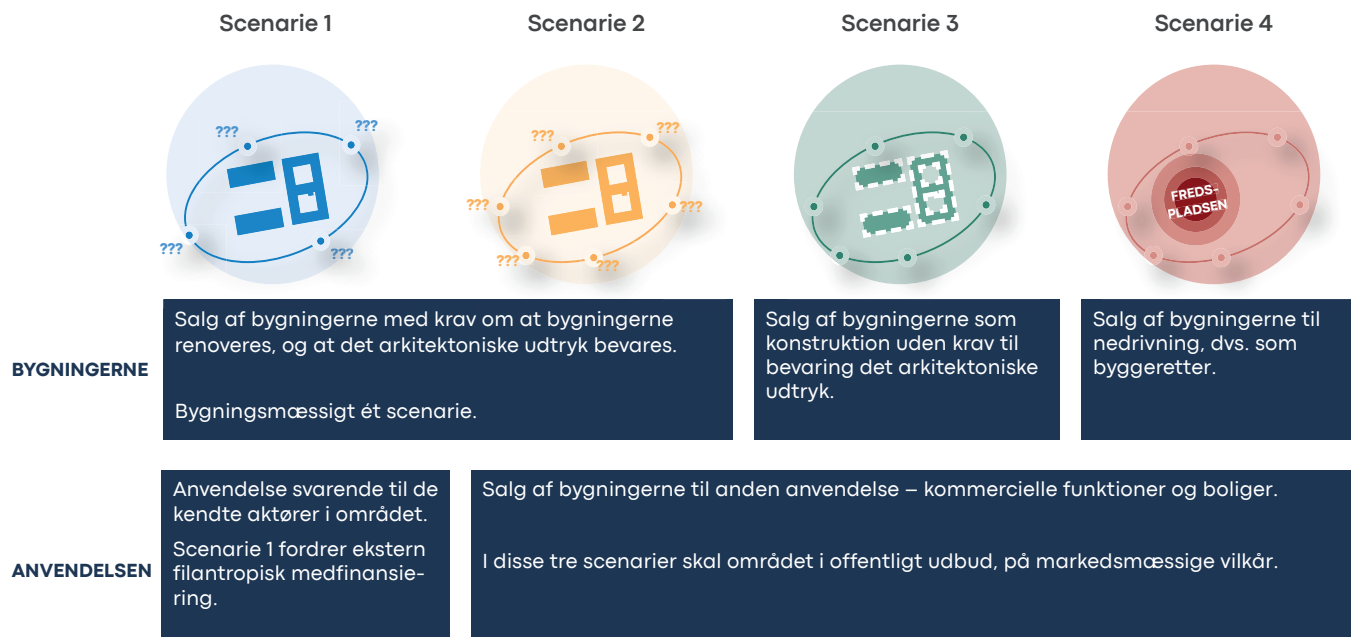


Illustration af de fire scenariers principielle fællestræk og forskelle

Det kræver noget særligt, hvis området omkring Fredspladsen for alvor skal bidrage til at løfte og udvikle Gellerup. Udviklingen af en klynge af aktiviteter svarende til scenarie 1 rummer et særligt potentiale for at bidrage til en levende og attraktiv bydel med funktioner, som komplementerer de øvrige nuværende og kommende funktioner i bydelen og langs bygaden. Derudover er scenarie 1 organisatorisk og udbudsmæssigt det mest komplekse scenarie. Scenarie 1 har derfor fået et særligt fokus i forundersøgelsen.

Scenarie 1 og 2 adskiller sig i princippet ikke rent bygningsmæssigt men alene ved bygningernes anvendelse. Den konkrete anvendelse kan have betydning i detaljen for bygningernes fremtidige indretning. Scenarie 1 og 2 betragtes dog i forundersøgelsen som bygningsmæssigt ens med afsæt i, at bygningernes arkitektur grundlæggende bevares, samt at der i begge scenarier i al væsentlighed vil være behov for den samme reovering.

Scenarie 2-4 er baseret på, at bygningerne i udstrakt grad får kommerciel anvendelse. For sammenlignelighedens skyld antages en fremtidig anvendelse som kontor, café eller lignende erhverv i Gudrunsvvej 80 og 82 samt i stueetagen i 78 og boliger på 1.-3. sal i 78. 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.

Scenarie 3 beskrives som fysisk scenarie kun overordnet, da det primært tjener til illustration af den økonomiske og klimamæssige effekt af en mere gennemgribende bygningsmæssig reovering sammenlignet med scenarie 1 og 2, herunder med etablering af en ny klimaskærm, som muliggør en optimal isolering af bygningen samt overholdelse af bygningsreglementet.

Scenarie 4 indebærer en nedrivning, og det forudsættes som grundlag for en sammenligning af scenarierne, at der opføres nybyggeri af samme omfang som det eksisterende. I lighed med scenarie 3 beskrives scenarie 4 som fysisk scenarie kun overordnet, da det primært tjener til perspektivering af potentialet i de øvrige scenarier.

Nybyggeri forudsættes i scenarie 4 opført med høje krav til bæredygtighed og CO₂-udledning – principielt svarende til den nye skole og fritidscenter, som opføres nord for området.

Scenarie 3 og 4 kan principielt udvides med ekstra etageareal (ekstra etager, udbygning mod nord, syd og øst). For sammenlignelighedens skyld fastholdes etagearealet dog i alle scenarierne, ligesom det er valgt at lægge en række forenkede forudsætnin-ger til grund for analysen af scenarierne.

Muligheden for en ekstra etage indgår derfor ikke i arealopgørelserne, parkeringsbehovet, LCA-beregnin-gerne eller i vurderingen af økonomien i scenarierne.

I alle scenarier skal det forventes, at der i eller uden for området vil være behov for at etablere mindst ti parkeringspladser til forsyning af ejendommene - ud over de eksisterende pladser i p-kælderen og på terræn øst for Gudrunsvvej 78.

Uanset de fire beskrevne scenarier vil der i praksis være plads til nuancer, ligesom det er muligt at forestille sig hybrider mellem scenarierne, herunder at der kan arbejdes med forskellige strategier for de enkelte bygninger. Scenarierne fastholdes dog også i deres forenkede form af hensyn til brugbarheden af forundersøgelsens konklusioner.



Potentialet ved bevaring af bygningerne

BYGNINGER, SOM TRÆNGER TIL EN KÆRLIG HÅND

Bygningerne omkring Fredspladsen kræver en gennemgribende renovering. I dag fremstår stedet og bygningerne nedslidte og utidssvarende. Betonkonstruktionerne bør renoveres for at forlænge levetiden, og der er et umiddelbart behov for reparationer ved søjler og bjælker i forbindelse med utæt dæk.

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

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

SCENARIO 1 OG 2 – NÆNSOM RENOVERING

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 historiske kendetegn og 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. I byggesagsbehandlingen vil derfor kræves en dispensation fra kravene til energirammen, svarende til renoveringer af øvrige gamle bygninger.



Fredspladsen - set fra City Vest, 2021

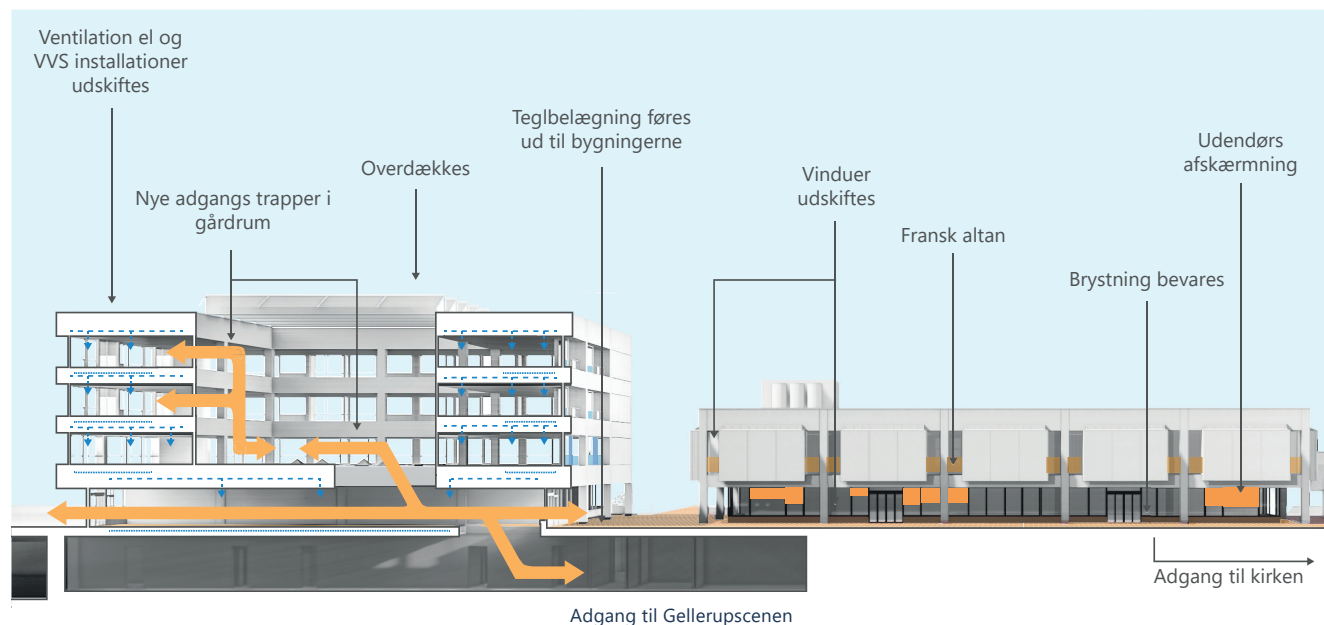


Fredspladsen - Gudrønsvej 82 fra nordvest, 2021

Renoveringen og de foreslåede bygningsmæssige ændringer, med respekt for at det arkitektoniske udtryk bevares, i scenarie 1 og 2 omfatter:

- > En forbedret cirkulation i alle bygninger med etablering af en ny, centralt placeret trappe i Gudrunsvvej 78, med forbedret adgang til Gellerupscenen og kælderetagen i øvrigt, i forbindelse med overdækning af det sydlige gårdrum.
- > En nøjsom renovering af facaderne med udskiftning af de lette facadepartier, vinduer, yerdøre mv. og renovering af betonoverfladerne. *(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.)*
- > Forbedret isolering af tag og facader.
- > Optimering af detaljer omkring facaderne.
- > Reetablering og opgradering af teglbelægningen på selve Fredspladsen i kombination med forbedring af pladsens kanter.

(Se i øvrigt afsnittet vedr. renoveringen og de foreslåede bygningsmæssige ændringer i scenarie 1 og 2 på side 18-31 i baggrundsrapporten.)



Renoveringen og de foreslåede bygningsmæssige ændringer i scenarie 1 og 2

Potentiale og risici i scenarierne

Potentiale og risici i scenarie 1

Scenarie 1 indebærer et salg til funktioner, som har en 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 bliver attraktive for alle og 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 evt. 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.

Potentiale og risici i scenarie 2

Et potentiale i scenarie 2 er transformationen til en anden anvendelse end i dag - en anvendelse, som ligger i tråd med de øvrige projekter i Gellerup 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.

Scenariet indebærer implicit et fravalg af de fællesskabsorienterede aktører samt evt. kommunale funktioner i scenarie 1. Enkelte aktører kan dog fortsat finde en relevant samarbejdspartner, som vil medfinansiere et køb samt renovering af bygningerne.

Potentiale og risici i scenarie 3

Scenarie 3 indebærer det oplagte potentiale, at bygningerne vil kunne blive renoveret uden kompromisser ift. isolering, indeklima mv. 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. Scenariet er stærkt afhængigt af renoveringsomkostningerne, og derfor er der aktuelt knyttet en stor risiko til salgbarheden og dermed økonomien i et salg i det nuværende marked.

Potentiale og risici i scenarie 4

Nedrivning og nybyggeri vil forventeligt indebære et markant brud med stedets nuværende arkitektoniske potentiale og pladsens fremtoning, ligesom der skal være særlig opmærksomhed på fremtoning og adgangen til Gellerup Kirke. Et nybyggeri, som ikke er bundet af de eksisterende bygningers geometri,

vil dog kunne leve fuldt ud op til gældende krav i bygningsreglementet. 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.

Økonomi i scenarie 4 er i mindre grad afhængig af de aktuelle prisstigninger. Det usikre marked kan dog have betydning for salgbarheden. Der vil formentlig altid være købere med interesse i at 'købe til jordbank' med henblik på udvikling på længere sigt, mens salg med henblik på nedrivning og nybyggeri inden for en kortere tidshorisont er mere usikkert, vurderer Cushman Wakefield | RED.

(Se i øvrigt side 31-33 i baggrundsrapporten.)



Eksempel på den foreslåede bearbejdning af Fredspladsen
Set fra kirken med Gudrunsvvej 78 i baggrunden.

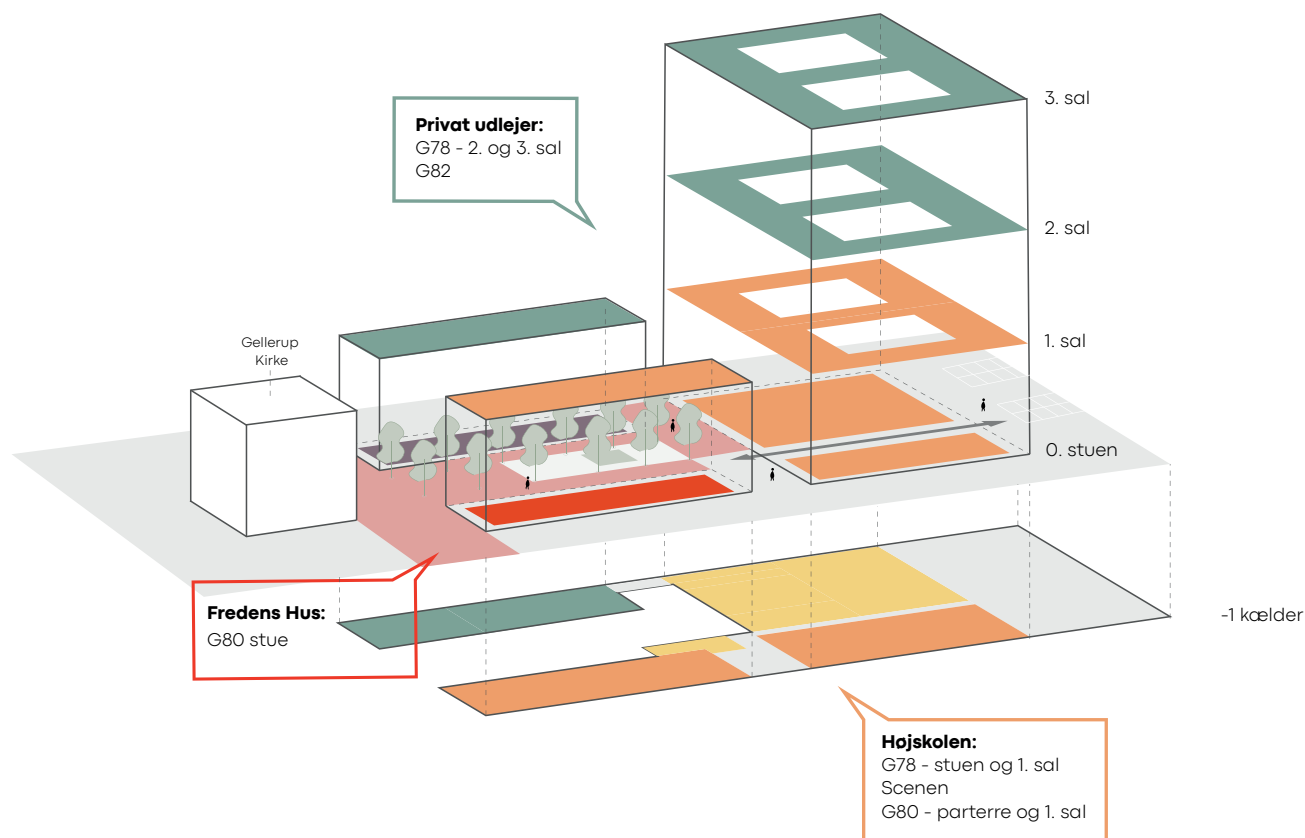
Bygningernes anvendelse

Programmering af 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, idet den juridiske konstruktion i sidste ende sætter rammerne herfor.

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 Gudrunsvej 78-82. Alle interesser fra aktørerne omkring Fredspladsen kan forventes imødekommet.

- > Alle aktørerne har adgang til Fredspladsen
- > Ca. 900 m² 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



Livscyklusvurdering

Vurdering af scenariernes samlede CO₂-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.

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.

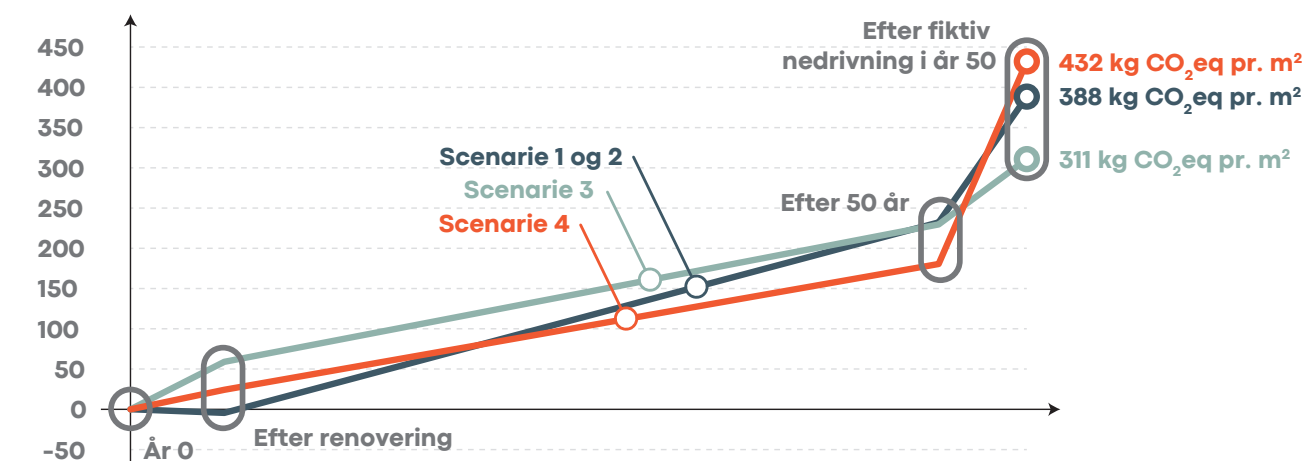
Der gælder særlige regler for beregning af klimapåvirkning for ombygninger sammenlignet med nybyggeri. Det er vigtigt at påpege, at det primære fokus er at sammenholde de enkelte scenarier med hinanden. I scenarie 4 er nedrivning af det eksisterende hus derfor medregnet.

(Se i øvrigt afsnittet vedr. LCA-beregningen på side 46 i baggrundsrapporten og LCA-rapporten i bilag.)

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.

Jura - Udbud og salg af ejendommene

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.

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:

(Se i øvrigt afsnittet vedr. juraen på side 48-49 i baggrundsrapporten.)

SCENARIO 1 - DEN JURIDISKE KONSTRUKTION

Bech-Bruun Advokater har for Aarhus Kommune vurderet, 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. Det er tillige 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 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.

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

Endelig udbudsform fastsættes som nævnt i den efterfølgende proces.

Konklusioner

I nærværende rapport er der præsenteret fire overordnede scenarier for udviklingen omkring Fredspladsen i Gellerup, bygningerne Gudrunsvvej 78, 80 og 82. Herunder opsummeres i overskrifter de foreliggende konklusioner:

SCENARIO 1

Forudsætningen er her at bygningerne efter en omfangsrig renovering primært anvendes til funktioner af fællesskabende karakter, der åbner sig mod resten af byen – flere af dem med stærke rødder i området. Scenarie 1 vil være et kulturelt og aktivitetsmæssigt supplement til eksisterende byggeri i Gellerup.

Fredspladsen og Gellerupscenen vil kunne bevares og ligeledes fungere som et bindeled til resten af byen og udgøre et anker i bydelen - en attraktion.

Den efterfølgende proces i scenarie 1 vil sandsynligvis ikke kræve en lokalplanproces, men alene en byggesagsbehandling, og derved en kortere udviklingsperiode.

Scenarie 1 fordrer ekstern filantropisk medfinansiering til renovering af bygningerne.

SCENARIO 2

Forudsætningerne er her at bygningerne efter en omfangsrig renovering kan anvendes til det formål som køber måtte findes mest attraktivt. Formodentligt til bolig og erhverv. Scenarie 2 vil således forventeligt udgøre funktioner, der svarer til øvrige byggerier i Gellerup.

Ligesom i scenarie 1, vurderes den efterfølgende proces i scenarie 2 alene at kræve en byggesagsbehandling, da eksisterende bygninger bevares og nyindrettes.

Et salg vil privatisere bygningerne – og dermed i et vist omfang også udearealerne. Gode aftaler og en stærk organisering på tværs af funktioner 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.

Boliger og erhverv, som der forventeligt her vil lægges op til, vil i mindre grad kunne skabe alternative attraktioner. Dog vil en privat investor kunne vælge at fastholde f.eks. scenen som aktiv kulturinstitution, der dog nok vil fordrer driftsbevilling fra f.eks. Aarhus Kommune eller fonde for at fremstå attraktiv for en investor.

SCENARIO 3

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

Hvad angår den efterfølgende proces vurderes scenarie 3 at kræve en lokalplanproces, hvilket betyder en betydelig længere udviklingsperiode.

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

Scenariet vil ændre bygningernes ydre og dermed hele området fremtræden. 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 om end her, gennem hele bygningskompleksets levetid, findes det laveste klimaaftryk, under de her givne forudsætninger til materialevalg.

SCENARIO 4

Her vil det være muligt at bygge helt nyt og dermed leve op til gældende bygningsreglement.

Ligesom i scenarie 3, vurderes den efterfølgende proces i scenarie 4 at kræve en lokalplanproces.

Udgangspunktet for beregningerne her er dog bebyggelse tilsvarende nuværende, og yderligere markedsværdi vil kunne opnås, hvis der f.eks. bygges attraktive boliger og erhverv i højden.

Nybyggeri vil fordrer særlig opmærksomhed om byggelinjer til kirken samt pladsens potentiale og lysindfald.

Ved salg i såvel scenarie 3 og 4 vil der skulle være særligt fokus på at bygningerne i en længere periode ikke kommer til at stå tomme, og området skabe utryghed og en lidet attraktiv indgang til Gellerup.

