

## Indstilling

Til Aarhus Byråd via Magistraten  
Fra Borgmesterens Afdeling, Teknik og Miljø, Kultur og  
Borgerservice  
Dato 30. januar 2020

---

## Vision Kongelunden

### 1. Resume

Byrådet har over længere tid ønsket afklaring af muligheder for at udvikle Aarhus Stadion og området omkring. På baggrund af Vision Kongelunden og hensigtserklæringer om kommende donationer fra Købmand Herman Sallings Fond samt Lind Invest på hver 250 mio. kr. er der skabt en enestående mulighed for at udvikle et bynært og rekreativt område med et enormt potentiale samt sikre tilblivelsen af et nyt moderne fodboldstadion.

Kongelunden skal fortsat indeholde og kombinere en lang række forskellige funktioner, der understøtter aktivitet, larm og fest på den ene side samt ro, eftertænkning og fordybelse på den anden side. Området skal dog undergå en udvikling efter en række bystrategiske pejlemærker, der omhandler destinationsskabelse, mere bevægelse, fællesskaber, centrum for events samt vidensfunktioner. Dette skal ske samtidig med at området åbnes, aktiveres for flere og dermed demokratiseres. Målet er at skabe 'Hele Aarhus' legeplads'.

Med udgangspunkt i projektets administrative styregruppe arbejdes der videre med at virkeliggøre visionen for Kongelunden.

### 2. Beslutningspunkter

Det indstilles:

At 1) Vision Kongelunden udgør den fremadrettede ramme for udvikling af området og styregruppernes videre arbejde.

At 2) Der oprettes en politisk følgegruppe bestående af medlemmer af Byrådet, der kan følge og drøfte fremdrift i projektet. De ansvarlige afdelinger fremsender senere et oplæg til sammensætning af følgegruppen.

At 3) Den resterende bevilling på ca. 1 mio. kr. fra budgetforliget for 2018 samt de 2 mio. kr. fra budgetforliget for 2020 anvendes til arbejdet med at virkeliggøre visionen for Kongelunden.

At 4) Donation til forarbejder og inddragelsesproces fra Købmand Herman Sallings Fond på 5 mio. kr. tillægsbevilles under Borgmesterens Afdeling.

### **3. Baggrund**

I budgetforliget for 2018 blev det besluttet at igangsætte en analyse, hvor der skulle ses på muligheden for et nyt fodboldstadion i Aarhus. Dette arbejde var forankret i en politisk styregruppe med rådmanden for Kultur og Borger-service som formand og med rådmanden for Teknik og Miljø samt byrådsmedlem Hans Skou som deltagere.

Analysen dannede afsæt for den nuværende visionsplan ved blandt andet at vise flere forskellige scenarier for realisering af et nyt stadion, ved at aktivere en række interessenter til at fremlægge egne planer for området og ved at skabe stor offentlig interesse og debat omkring planerne for området.

Nu er der på baggrund af Vision Kongelunden samt hensigtserklæringer om kommende donationer fra Købmand Herman Sallings Fond samt Lind Invest på hver 250 mio. kr. skabt en enestående mulighed for Aarhus Kommune for at udvikle et bynært og rekreativt område med et enormt potentiale samt sikre tilblivelsen af et nyt moderne fodboldstadion.

Mellem donorer og Aarhus Kommune (parterne) er der indgået en skriftlig hensigtserklæring (bilag 2) om at ud-

vikle et større område der omfatter det bynære område, femkanten, som omkranses af Frederikshøj, Højbjerg, Frendsvang, Kongsvang, Frederiksbjerg og Aarhus Bugt. Området udgør i dag byens største multifunktionelle rekreative område, men på trods af sine vigtige funktioner - Stadion, Mindeparken, Tivoli Friheden, Jydsk Væddeløbsbane m.fl. - har området et uforløst potentiale. De forskellige destinationer fremstår fysisk lukkede om sig selv, flere lever ikke op til forventningerne hos et moderne publikum, og overgangene i området virker tilfældige og flere steder direkte vanskelige. Lyset lukkes ude og for mange hegn er sat op. Dette skal ændres, så området udvikles til at blive det største sammenhængende storbynære rekreative område i Danmark. Visionen for Kongelunden er vedlagt i bilag 1.

Parterne er enige om, at Kongelunden trænger til et løft for en bedre afvikling af store sportslige begivenheder og fritids- og kulturoplevelser. Blandt andet skal der etableres et smukt stadion, der samtidig skal være moderne og intimt, efterleve UEFA's krav til international fodbold og understøtte multifunktionel og fleksibel anvendelse.

Ligeledes er parterne enige om, at der skal ske en helhedsorienteret udvikling af projektet. De nuværende primære brugersegmenter i området sikres gode vilkår, hvis udførelsen af deres aktiviteter kan være i overensstemmelse med pejlemærkerne i visionen for Kongelunden – og herunder øget flerfunktionalitet og fleksibilitet. Hvis dette ikke er muligt, vil der fra projektet kunne finansieres etablering af aktiviteter andre steder i kommunen.

Det er afgørende for parterne, at udviklingen sker ud fra den overordnede vision for området, og ikke defineres af salg af byggeretter til eksempelvis boliger. Byggeretter sælges kun i det omfang, det vil understøtte visionen for de samlede tanker for området.

Aarhus Kommune vil som ejer af bygninger og arealer i området være den primære aktør og samtidig en væsentlig økonomisk bidragsyder i projektet.

Det er vigtigt, at der sikres en økonomisk holdbar og langsigtet stabil driftsmodel for det samlede område. Ved en virkeliggørelse af visionen er det forventningen, at det driftsmæssige potentiale vil være betydeligt bedre end i dag via driftsoptimering samt et bedre driftsgrundlag som følge af et større forretnings- og kundegrundlag. Den fremadrettede driftsmodel skal være afklaret og godkendt af parterne inden der igangsættes anlægsinvesteringer i området. I den sammenhæng har Borgmesterens Afdeling forud for udarbejdelse af visionen igangsat et arbejde for at afdække mulige driftskonstruktioner og samarbejdspartnere i forhold til finansiering, drift og anlæg. Arbejdet vil indgå i Vision Kongelunden og blive afrapporteret løbende.

Købmand Hermann Sallings Fond har allerede doneret 5 mio. kr. til forarbejder og borgerinddragende proces vedrørende udvikling af området.

#### 4. Effekt

Kongelunden skal være et sted for alle og medvirke til at sikre, at Aarhus er en god by for alle – også for kommende generationer. Området skal også udvikles til at blive det største sammenhængende storby-nære rekreative område i Danmark og dermed tiltrække endnu flere gæster til byen. Det skal ske ved at indfri de fem bystrategiske pejlemærker, der sætter rammerne for udviklingen af Kongelunden:

- Flere **destinationer** gør området til en samlet attraktion i byen. Dette gøres ved at fjerne fysiske barrierer og ved at udvikle nye og opdatere eksisterende destinationer med reference til den grønne og blå natur samt de enestående historiske og landskabelige forhold i området
- Et centrum for **livskvalitet, bevægelse** samt store og små **fællesskaber**. Dette gøres ved at sikre en lang række forskellige funktioner, der understøtter hinanden og som understøtter, at man bevæger sig inde i området og ikke kun tager derind for at besøge enkelte og isolerede tilbud.
- En moderne ramme for **events** inden for sport, kultur og erhverv. Ved en gennemgribende modernise-

ring og nybyggeri af idrætsanlæg med fokus på fleksibel og høj udnyttelse, skabes et nyt center i landsdelen for både større og mindre events.

- Et rum for **ro, fordybelse, eftertanke** og **viden**. Dette gøres ved at dedikere dele af området til livets roligere udfoldelser og ved at skabe plads til funktioner, der understøtter nysgerrighed og viden-skab.
- Samlet skabes det nødvendige grundlag for at **akti-vere** og **demokratisere** området, hvilket vil gøre det til 'Hele Aarhus' legeplads'. Området skal udvikles fra et enkeltstående udflugtsmål til at blive en del af den aarhusianske hverdag.

## 5. Ydelse

Processen bliver afgørende for at indfri visionen. Processen skal være en gennemtænkt, langvarig og afstemt proces med fokus på bevarelse af vigtige balancer mellem udadvendte aktiviteter på den ene side samt tid og rum til fordybelse og ro på den anden side.

Processen vil invitere borgere, eksperter, brugere og interessenter til at komme til orde på en organiseret og gennemsigtig måde. Formålet er at lytte men også at udfordre de perspektiver, der kommer på banen. Kun på denne måde skabes de nye forbindelser og den idégenerering, der kan sikre, at området bliver en attraktion i en klasse, der tilføjer endnu flere facetter til byen Aarhus.

Som en del af processen skal der samtidig arbejdes med en afklaring af en holdbar driftsmodel for de forskellige faciliteter i området.

Der er i bilag 3 vedlagt en skitseret foreløbig overordnet tidsplan.

## 6. Organisering

Der etableres en *overordnet styregruppe for projektet*, med borgmesteren for bordenden. Udover borgmesteren består den overordnede styregruppe af Rådmanden for Teknik og Miljø, Rådmanden for Kultur og Borgerservice, Købmand Herman Sallings Fond og Lind Invest. Styregruppen kan senere udvides hvis det skulle vise sig nød-

vendigt – for eksempel hvis øvrige investorer involverer sig i området.

For at sikre Byrådets partier indsigt i den løbende udvikling i projektet oprettes en politisk følgegruppe. Gruppen skal følge og drøfte projektet. Alle Byrådets partier får adgang til at lade et byrådsmedlem indgå i følgegruppen.

Der etableres også en *administrativ styregruppe* der får opgaven med at sikre fremdrift i projektet og afklaring af løbende problemstillinger. I styregruppen deltager Borgmesterens Afdeling (formand), Teknik og Miljø samt Kultur og Borgerservice.

Med forankring i Borgmesterens Afdeling oprettes en *projektorganisation med en projektdirektør*. Projektdirektøren refererer til Stadsdirektøren og får det daglige ansvar for at lede og styre projektet i overensstemmelse med drøftelser og beslutninger i styregrupperne. Magistraten besluttede d. 27. januar at ansætte en projektdirektør med tiltrædelse 1. marts 2020.

I den videre administrative organisering af projektet vil der blive lagt stor vægt på at anvende kommunens eksisterende organisering og fagligheder frem for at opbygge dette i en særskilt projektorganisation. Henset til projektets kompleksitet og mulige omfang vil det kræve en meget omfattende projektorganisation. De deltagende afdelinger vil derfor både skulle anvende egne ressourcer og kunne lave udlånsaftaler vedrørende konkrete medarbejdere i kortere eller længere tid. De konkrete samarbejdsaftaler og snitfladehåndteringer drøftes mellem den administrative styregruppe og den nye projektdirektør ved dennes tiltrædelse.

## **7. Ressourcer**

Donationen fra Købmand Hermann Sallings Fond på 5 mio. kr. tillægsbevilges under Borgmesterens Afdeling.

I budgetforliget for 2020 blev der givet 2 mio. kr. til udgifter til proces og borgerinddragelse vedr. området omkring stadion (Kongelunden). Derudover resterer der ubrugte midler på 1 mio. kr. fra de midler, der i budgetforliget for

2018 blev givet til at gennemføre en analyse af mulighederne for et nyt stadion. Disse ubrugte midler overføres til Kongelundsprojektet.

Af donationen på de 5 mio. kr. skal der afregnes fondsmoms på 0,9 mio. kr. (svarende til 17,5%).

Samlet set er der dermed 7,1 mio. kr. til det indledende arbejde med at virkeliggøre visionen for Kongelunden.

Aarhus Kommune ejer af bygninger og arealer i området, og vil være en væsentlig økonomisk bidragsyder i projektet. Den videre proces skal blandt andet estimere størrelsen af det fremtidige kommunale finansieringsbehov.

I forbindelse med den kommende 10-årige investeringsplan for 2024-2033, har både magistratsafdelinger og Byrådets partier mulighed for at fremsende deres prioriteringer og ønsker hertil.

Jacob Bundsgaard

/

Niels Højberg

Bunyamin Simsek

/

Henrik Seiding

Rabih Azad-Ahmad

/

Kirsten Jørgensen

---

## **Bilag**

Bilag 1: Visionen for Kongelunden

Bilag 2: Hensigtserklæring

Bilag 3: Skitsering af foreløbig tidsplan

Bilag 4: Bevillingsmæssige konsekvenser

## Tidligere beslutninger

---

Økonomi

Tlf.: 89 40 20 00

E-post: [budget@ba.aarhus.dk](mailto:budget@ba.aarhus.dk)

Antal tegn: 10.362

Sagsbehandler: Martin Karkov Kristiansen

Tlf.: 89 40 21 68

E-post: [mkk@aarhus.dk](mailto:mkk@aarhus.dk)



## **HENSIGTSERKLÆRING**

### PROJEKT KONGELUNDEN

Mellem Købmand Herman Sallings Fond og Lind Invest ApS

samt Aarhus Kommune

Følgende hensigtserklæring ("**Hensigtserklæring**") er indgået med virkning fra datoen for underskrift heraf ("**Ikrafttrædelsesdato**") mellem:

Købmand Herman Sallings Fond  
CVR-nr. 53 52 04 13  
Rosbjergvej 33  
8220 Brabrand  
 ("**KHSF**")

Lind Invest ApS  
CVR-nr. 26 55 92 43  
Værkmestergade 25, Niveau 14  
8000 Aarhus C  
 ("**LI**")

og

Aarhus Kommune  
CVR-nr. 55 13 30 18  
Rådhuspladsen 2  
8000 Aarhus C  
 ("**AAK**")

samlet benævnt "**Parterne**" og hver for sig en "**Part**".

## **1 Formål og baggrund**

- 1.1 Aarhus har gennem de senere år gennemgået en positiv udvikling, som Parterne ønsker, skal fortsætte. Parterne er enige om, at Aarhus Idrætspark, de øvrige aktiviteter i området omkring samt det samlede rekreative område 'Kongelunden' trænger til et løft for en bedre afvikling af store sportslige begivenheder og fritids- og kulturoplevelser. Visionen om Kongelunden benævnes fremadrettet også "Projektet".
- 1.2 KHSF og LI ønsker hermed at tilkendegive en hensigt om at bidrage økonomisk med samlet 500 mio. kr. (dvs. med 250 mio. hver) til udviklingen af det samlede område, herunder etableringen af et nyt, banebrydende og smukt stadion som led i udviklingen af området omkring Aarhus Idrætspark ("**Projektet**"). Parterne ser dette signifikante økonomiske bidrag som en betydelig og vigtig milepæl i den fortsatte udvikling af Aarhus inden for både sport, fritid, kultur og erhverv.
- 1.3 Projektet skal være til gavn og glæde for de mange interessenter, der i dag benytter området omkring Aarhus Idrætspark, med en ambition om at udvikle området til gavn for både bredde- og eliteaktiviteter. Stadion og området omkring Aarhus Idrætspark skal kunne tilbyde faciliteter af høj kvalitet, der kan give flere, bedre og større oplevelser til Aarhus' borgere.
- 1.4 KHSF har den 28. oktober 2019 doneret 5 mio. kr. til Aarhus Kommunes forarbejder vedrørende forberedelse af Projektet og udviklingen af det omhandlede område ("**Forundersøgelse**").

## **2 Hensigtserklæringens indhold**

- 2.1 KHSF og LI har til hensigt at bidrage økonomisk med 250 millioner kroner hver til Projektet, såfremt betingelser og forudsætninger, som fremgår af pkt. 3, er opfyldt, og såfremt resultaterne af Forundersøgelsen støtter op om en gennemførelse af Projektet.
- 2.2 Parterne er enige om, at AAK skal være den primære aktør og samtidig en væsentlig økonomisk bidragsyder til både Forundersøgelsen og Projektet.

### 3 Forudsætninger

- 3.1 Som led i udviklingen af det store rekreative område beskrevet i visionen Kongelunden, etableres et nyt, banebrydende og smukt stadion i Aarhus i det nuværende område omkring Aarhus Idræts-park til gavn og glæde for de mange.

Parterne er enige om, at der med 'banebrydende' menes:

- at der skabes en ny og mere intens stadionoplevelse gennem fodbolden og potentielt også for koncerter,
- at stadion skal være et moderne og intimt stadion, der efterlever UEFA's krav til international fodbold og skal samtidig huse velfungerende og funktionelle faciliteter til møder, VIP-arrangementer mv., og
- at der er optimale logistikbetingelser for de mange brugere og tilskuere.
- at stadion understøtter multifunktionel og fleksibel anvendelse samt samspil med de øvrige funktioner uden at forringe den intense fodboldoplevelse

Parterne er desuden enige om, at der med 'til gavn og glæde for de mange' menes:

- at der er mere kvalitet i oplevelserne på stadion og i det samlede område gennem både nye og forbedrede tilbud og oplevelser, og
- at der er flere, der benytter sig af, hvad stadion og det samlede område kan tilbyde.

- 3.2 Der bliver tale om et helhedsorienteret projekt, der fastholder de unikke, rekreative muligheder i hele området.

Parterne er enige om, at der med 'helhedsorienteret' menes, at de nuværende primære bruger-segmenter af området sikres gode vilkår, hvis udførelsen af aktiviteter kan være i overensstem-melse med pejlemærker i Projektet, herunder øget flerkunktionalitet og fleksibilitet. Hvis dette ikke er muligt, vil der fra Projektet kunne finansieres etablering af aktiviteter andre steder i kommunen.

- 3.3 Projektets muligheder afdækkes nærmere ved Forundersøgelsen, herunder realiseringen af ovenstående forudsætnings samt en plan herfor. AAK er ansvarlig for, at Forundersøgelsen bliver tilrettelagt professionelt.

Parterne er enige om, at Forundersøgelsen skal afdække følgende:

- Definere klare og præcise kriterier for Projektet (herunder de i denne Hensigtserklæring nævnte) og proces
- Have en klar tidsplan og med præcise krav (udløbsdato)
- Invitere anerkendte specialistrådgivere og arkitekter
- Indeholde en langsigtet økonomianalyse og feasibility studie
- Inkludere og involvere de væsentligste interessenter/mangfoldighed
- Evaluere mulighed for at kombinere/integrere stadion og arena
- Indeholde en helhedsløsning med integration af øvrige områder
- Indeholde en løsning i forhold til infrastrukturen/logistikbetingelser i området
- Resultere i en samlet plan for Projektet

- 3.4 AAK vil være en betydelig aktør og bidragsyder ind i Projektet. Som ejer af bygninger og arealer er AAK allerede den vigtigste overordnede stakeholder i relation til de muligheder, der foreligger for stadion og de omkringliggende områder. En løsning er derfor ikke mulig uden AAK som en betydelig aktør og bidragsyder ind i en samlet løsning.

Parterne er enige om, at der vil være tale om et langsigtet samarbejde baseret på gensidig forståelse mellem Parterne gennem en klar og bindende ejerstruktur for blandt andet stadion.

- 3.5 Den nødvendige samlede finansiering til Projektets etablering sikres. Finansieringen indeholder ikke en forudsætning om projekt- og ejendomsudvikling. Denne etableres kun i det omfang det understøtter visioner og samlede tanker for området.

Parterne forudsætter således, at der findes en langsigtet finansierings- og driftsløsning for Projektet. Finansiering sikres via Parterne og eventuelt gennem yderligere private bidragsydere. Ligeledes forventes det, at AAK er en betydelig medfinansierende part.

Det er afgørende herfor, at Projektet tager sit afsæt i en løsning, hvor den overordnede vision fastholdes og ikke defineres af eksempelvis salg af arealer til bolig- og projektudvikling.

Parterne anerkender, at investeringer i udvikling og anlæg ikke er nok til at sikre en langsigtet holdbarhed, selvom det er afgørende for at påbegynde etableringsfasen. Der skal derfor også sikres en fremadrettet driftsmodel, der understøtter langsigtet holdbarhed og økonomisk balance i overensstemmelse med Projektet. Den fremadrettede driftsmodel skal være afklaret og godkendt af Parterne inden igangsætning af investeringer.

Parterne vurderer, at Projektet har et driftsmæssigt potentiale – givet at forudsætningerne for Projektet er opfyldt. Det driftsmæssige potentiale vil være betydeligt bedre end i dag gennem mulighed for optimering samt gennem et større forretnings-/kundegrundlag til at skabe en god og holdbar drift.

Parterne er enige om, at det er vigtigt at dette potentiale afklares og planlægges up front, så der er en sikkerhed for et stabilt og langsigtet driftsgrundlag, og at driften skal varetages af en selvstændig enhed, der har til formål at understøtte området som fælles gode og områdets langsigtede holdbarhed gennem kommerciel drift og yderligere udvikling. Det er på nuværende tidspunkt ukendt, hvordan den rigtige konstruktion ser ud, hvilket også vil afhænge af yderligere investorer med et driftsperspektiv.

- 3.6 Parterne er enige om, at navnet på det nye stadion skal udspringe af en relation til KHSF/Salling Fondene og LI, og at navnet skal findes i et samarbejde mellem Parterne, hvor KHSF og LI har afgørende indflydelse på det endelige valg.

## **4 Varighed**

- 4.1 Hensigtserklæringen træder i kraft på Ikrafttrædelsesdatoen og er gældende indtil det tidligste af følgende tidspunkter: (i) datoen for afgivelse af bindende tilsagn om de økonomiske bidrag fra KHSF og LI, og (ii) 24 måneder regnet fra Ikrafttrædelsesdatoen.

- 4.2 Parterne skal ikke have noget krav imod hinanden som følge af Hensigtserklæringens ophør.

- 4.3 Ved Hensigtserklæringens ophør, uanset årsag, forbliver Hensigtserklæringens punkt 5 gældende.

## **5 Fortrolighed**

- 5.1 Medmindre andet følger af ufravigelige lovbestemmelser, endelig retsafgørelse, er en Part uberettiget til at bruge fortrolige oplysninger, hvilket er forretningsmæssige, økonomiske, tekniske eller andre oplysninger, som ikke er alment kendt eller tilgængelige og som den modtagne Part ikke kan dokumentere at have modtaget lovligt fra en tredjemand, som ikke er underlagt en fortrolighedsforpligtelse, til noget andet formål end udførelse og opfyldelse af Hensigtserklæringen. En Part må ligeledes ikke videregive til tredjemand eller offentliggøre sådanne fortrolige oplysninger, som vedkommende Part har modtaget i forbindelse med denne Hensigtserklæring. Dette punkt 5.1 gælder, så længe Hensigtserklæringen er i kraft og i en periode på 3 år efter Hensigtserklæringens ophør.

## **6 Kommunikation**

- 6.1 Parterne har i fællesskab udarbejdet en pressemeddelelse, som offentliggøres efter nærmere aftale og hurtigst muligt efter Ikrafttrædelsesdatoen.
- 6.2 Parterne samarbejder loyalt omkring al ekstern kommunikation, herunder pressemeddelelser, besvarelse af henvendelser fra pressen, deltagelse i TV-indslag osv.

## **7 Omkostninger**

- 7.1 Hver Part bærer egne omkostninger i forbindelse med indgåelsen af Hensigtserklæringen.
- 7.2 AAK er ansvarlig for omkostningerne til forundersøgelsen.
- 7.3 KHSF og LI afholder egne omkostninger forbundet med deres inddragelse i forundersøgelsen.

## **8 Øvrige forhold**

- 8.1 Denne Hensigtserklæring indeholder Parternes samlede forståelse med hensyn til det påtænkte samarbejde omkring Projektet.
- 8.2 Hensigtserklæringen skaber med undtagelse af punkt 5, 6 og 7 ikke nogen bindende forpligtelser for Parterne, hverken direkte eller indirekte.

--oo0oo--

Dato:

For Købmand Herman Sallings Fond

---

Jens Bjerg Sørensen  
Bestyrelsesformand

Dato:

For Lind Invest

---

Henrik Lind  
Direktør

Dato:

For Aarhus Kommune

---

Jacob Bundsgaard  
Borgmester