

Ankestyrelsen – Tilsynet  
7998 Statsservice

Sendt på mail til [sikkermail@ast.dk](mailto:sikkermail@ast.dk)

6. januar 2023  
J.nr. 301120/DME

Diana Mønniche  
Advokat, Partner  
Mobil nr. +45 20 71 78 62  
dme@bachmann-partners.dk

Vestergade 5, 1.  
DK-8000 Aarhus C

Tlf. 33 23 90 90  
CVR-nr. 39 55 25 90

### **Anmodning om Ankestyrelsens godkendelse af Aarhus Kommunes påtænkte opførelse af et nyt stadion i forbindelse med byudviklingsprojektet "Vision Kongelunden" og dermed indgåelse af lejeaftale med AGF A/S**

På vegne af Aarhus Kommune anmoder jeg Ankestyrelsen, Tilsynet om godkendelse af Aarhus Kommunes påtænkte opførelse af et nyt stadion i forbindelse med byudviklingsprojektet "Vision Kongelunden" og indgåelse af lejeaftale med AGF A/S om leje af stadion for en årlig leje på kr. 7.300.000.

Ankestyrelsen, Tilsynet bedes bekræfte, at vedlagte udkast til lejeaftale mellem Aarhus Kommune og AGF A/S (**bilag 1**) anses for at ske til markedsleje og dermed være i overensstemmelse med kommunalfuldmagtsreglerne.

#### **Baggrunden for byudviklingsprojektet "Vision Kongelunden"**

Geografisk dækker Kongelunden et område på godt 200 hektarer. Området omkranses af Frederikshøj, Højbjerg, Fredensvang, Kongsvang, Frederiksbjerg og Aarhus Bugt.

Kongelunden rummer flere store idrætsfaciliteter og attraktioner, herunder Ceres Park & Arena, Aarhus Cykelbane, Jydsk Væddeløbsbane, Marselisborg Slot, Tivoli Friheden, Mindeparken og Den Uendelige Bro. Kongelunden er i dag det største sammenhængende storbyområde, rekreative område i Aarhus.

På trods af sine vigtige rekreative funktioner, lever området i dag ikke op til sit fulde potentiale. Mange faciliteter lever i for høj grad isolerede liv og fremstår fysisk lukkede om sig selv. Overgangene i området virker tilfældige og i nogle tilfælde direkte vanskelige. Der er opsat for mange hegn og lyset lukkes ude. Flere af faciliteterne lever i øvrigt ikke op til forventningerne hos et moderne publikum.

Aarhus Byråd påtænker derfor udarbejde et ambitiøst byudviklingsprojekt "Vision Kongelunden", som skal forløse Kongelundens store potentiale og gøre Kongelunden til byens grønne hjerte. Med "Vision Kongelunden" ønsker Aarhus Byråd at åbne området og skabe sammenhæng. Projektet skal sikre, at aarhusianerne og byens gæster får adgang til de mangfoldige muligheder, som Kongelunden byder på, og at områdets kvaliteter og værdier udvikles og fremtidssikres til gavn for kommende generationer.

Prisen for at realisere "Vision Kongelunden" forventes at beløbe sig til minimum 800 mio. kr. Aarhus Kommune har fået tilsagn om en donation på 250 mio. kr. fra Salling Fondene og et tilsvarende beløb på 250 mio. kr. fra Lind Invest vedrørende opførelse af et nyt Stadion, som skal være hjertet i projektet vedr. "Vision Kongelunden".

Visionen er, at Kongelunden skal skabe en sund balance mellem rammer til både ro og aktivitet, men som også udvikles til et naturligt centrum i landsdelen for store events og begivenheder inden for idræt og kultur. For aarhusianerne og byens gæster skal der således hver uge året rundt være et bredt udsnit af begivenheder i området, som tiltrækker alle aldersgrupper og en mangfoldighed af interesser til Kongelunden.

En vigtig del af "Vision Kongelunden" er opførelsen af et nyt, smukt og banebrydende stadion til Aarhus. Det nye fodboldstadion skal sammen med modernisering af øvrige anlæg skabe rammerne for en fleksibel udnyttelse med fokus på et højt aktivitetsniveau hele ugen og hele året. Det nye stadion skal give plads til afholdelse af forskellige idrætsaktiviteter samt store og små events og arrangementer til indfrielse af behov hos borgere, foreninger og erhvervsliv.

### **Indgåelse af lejeaftale med AGF A/S**

I forbindelse med opførelsen af det nye stadion påtænker Aarhus Kommune at indgå en lejeaftale med AGF A/S, der er lejer af det nuværende stadion "Ceres Park & Arena".

I dag fastsættes lejen for "Ceres Park & Arena" til ca. 130.000 kr. pr. kamp. Denne leje er fastsat på baggrund af en beregningsmodel fra revisionsfirmaet PWC, som har udarbejdet beregningsmodellen ud fra Idrættens Analyseinstitut til brug for fastsættelse af markedslejen. Udgangspunktet er, at Aarhus Kommune vil arbejde videre på at fastsætte markedslejen efter ovenstående model fremover.

Ved indgåelse af en ny lejeaftale med AGF A/S om leje af det nye stadion har Aarhus Kommune påtænkt at indgå en lejeaftale, hvor AGF A/S i forbindelse med lejen af stadion til afvikling af kampe mv. tillige forpligter sig til at drifte og vedligeholde stadion. Aarhus Kommune ønsker derfor at indgå en uopsigelige lejekontrakt for 30 år med en aftale om en fast leje, som er baseret på AGF A/S' gennemsnitlige brug af stadion pr. år og en forrentning af investeringen, hvor der er taget højde for, at AGF A/S ved den indgåede lejeaftale forpligter sig til at drifte og vedligeholde en stor del af stadion.

Ved fastsættelse af lejen er der taget udgangspunkt i, at levetiden er 25 år og at AGF A/S forventes benytte stadion 20 dage pr. år. Markedsrenten er sat til 2 %, da Aarhus Kommune i henhold til lejeaftalen ikke skal afholde omkostninger til den indvendige vedligeholdelse af stadion samt drift af stadion.

Med ovenstående parametre vil den årlige leje ud fra en investering på 650 mio. kr. udgøre kr. 7.299.000.

Ved fastsættelse af renteniveauet er der dels henset til, at AGF A/S står for en stor del af vedligeholdelsen og alle udgifter i forbindelse med driften af stadion, og dels til, at stadion skal bruges hele året til mange forskellige kulturelle arrangementer. Dertil kommer, at de finansierende fonde har særlige ønsker og krav til byggeriet (materialevalg og lign.), som går ud over, hvad et fodboldstadion normalt indeholder og vil kunne opføres til, hvorfor opførelsesomkostningerne ved udlejning ikke fuldt ud kan belaste lejer.

### **Fastsættelse af renteniveauet**

Ved fastsættelse af renteniveauet er der henset til, at et nyt fodboldstadion, som det eksisterende Ceres Park & Arena, har en fremskrevet opførelsespris på ca. kr. 196 mio., jf. vurderingen fra Cushman & Wakefield RED (**bilag 2**), baseret på en entreprisum i 2001 for stadion inklusive omklædningsfaciliteter med videre på kr. 133,4 mio.

Til sammenligning kostede Farum Park Sports- og Konferencenter kr. 411 mio. at opføre, hvoraf kr. 150 mio. gik til selve stadion. Se **bilag 3**, s. 15 nederst og **bilag 4**. Stadion i Silkeborg (JYSK Park) havde

en opførelsespris i 2015 – 2017 på kr. 130 mio., og byggeriet bestod alene af opførelse af stadion (**bilag 5**).

Det kan på baggrund af disse eksempler lægges til grund, at et fodboldstadion koster ca. 200 mio. kr. at opføre, hvilket der bør tages højde for ved fastsættelse af markedsprisen.

Med afsæt i den almindelige 30 årige obligationsrente inklusive bidragssats, som i skrivende stund udgør mellem 6,25 og 6,50 ÅOP, vil den årlige leje ved en investering på 650 mio. kr. udgøre ca. kr. 11.298.000, hvorimod den årlige leje ved en investering på 200 mio. kr. til stadion med tillæg af VIP lounge til 150 mio. kr. vil udgøre kr.6.379.000

Det er derfor ikke fundet i overensstemmelse med principperne for en almindelig markedsleje at lade lejer betale en leje, som skal forrente omkostninger til særlige krav til byggestil mv, som ikke har nogen betydning for afviklingen af fodboldkampe mv., men som alene har betydning for det æstetiske udtryk.

Ved fastsættelse af forrentningen er der taget hensyn til, at vedligeholdelsesudgifterne udgør et ikke uvæsentligt beløb.

Til illustration kan nævnes, at driftsomkostningerne til Farum stadion i 2020 udgjorde ca. kr. 3,7 mio., hvis der ses bort fra de henlæggelser på kr. 2,5 mio. til fornyelse af varme- og ventilationsanlæg, jf. bilag 2 s. 14.

For Silkeborg Stadion udgjorde vedligeholdelsesudgifterne i 2020 ca. kr. 3,6 mio., jf. bilag 2, s. 14.

Det forventes ikke, at AGF A/S' udgifter til vedligeholdelse og drift af det nye Stadion i Aarhus vil blive lavere end udgifterne til vedligeholdelse af stadions i eksempelvis Farum og Silkeborg, hvorfor der er grundlag for at nedsætte forrentningen således, at det svarer til det beløb, som udgifterne til drift og vedligeholdelse må forventes at udgøre samtidig med, at renten sættes ned, således at lejer ikke bliver belastet af de særlige valg, som er med til at skabe helhedsindtrykket til "Vision Kongelunden".

## Afslutning

På baggrund af ovenstående ser jeg frem til, at Ankestyrelsen snarest muligt kan give en tilbagemelding på, om Ankestyrelsen er enig i, at de påtænkte vilkår for udlejningen af stadion kan anses for at være på markedsvilkår og dermed i overensstemmelse med kommunalfuldmagtsreglerne.

Hvis der er spørgsmål til det fremsendte, kan undertegnede kontaktes for yderligere oplysninger.

Med venlig hilsen

Diana Mønniche

## Bilag

Bilag 1	Udkast til lejeaftale mellem Aarhus Kommune og AGF A/S
Bilag 2	Markedslejerapport
Bilag 3	Stadionleje i Danmark
Bilag 4	Farum Stadion
Bilag 5	Jysk Park