



Analyse af driftsbudgetter i Kongelunden

Indledning

I budgetforliget 2025-28 besluttede Byrådet at analysere behovet for nye driftsmidler til de nye faciliteter i Kongelunden.

Citat fra forligsteksten:

De mange nye faciliteter i Kongelunden, specielt i Idrætsbyen, betyder, at der generelt er behov for flere driftsmidler. Kultur og Borgerservice og Teknik og Miljø vil analysere driftsbudgetterne for området nærmere og fremlægger et oplæg forud for næste års budgetlægning.

Til udarbejdelse af analysen har der været nedsat en arbejdsgruppe med repræsentanter for Teknik og Miljø og Kultur og Borgerservice

Analysen omfatter vurdering af behovet for løbende driftsbudgetter samt budgetter til genopretning. Analysen omfatter disse bygninger og arealer:

- Nyt fodboldstadion
- Arenaen
- Sportens Hus inklusive Team Danmark hallen og kollegiet
- Atletikanlæg
- Stadionhallerne
- Drift af Atletion
- Cykelfaciliteter
- Kongeruten
- Fanplads
- P-pladser – sydlige område
- Legeplads
- Øvrige udearealer

Placeringen af anlæggene ses i illustrationerne på næste side.

Kultur og Borgerservice

Center for Økonomi og Personale
Aarhus Kommune

Budget og Regnskab

Rådhuspladsen 2
8000 Aarhus C

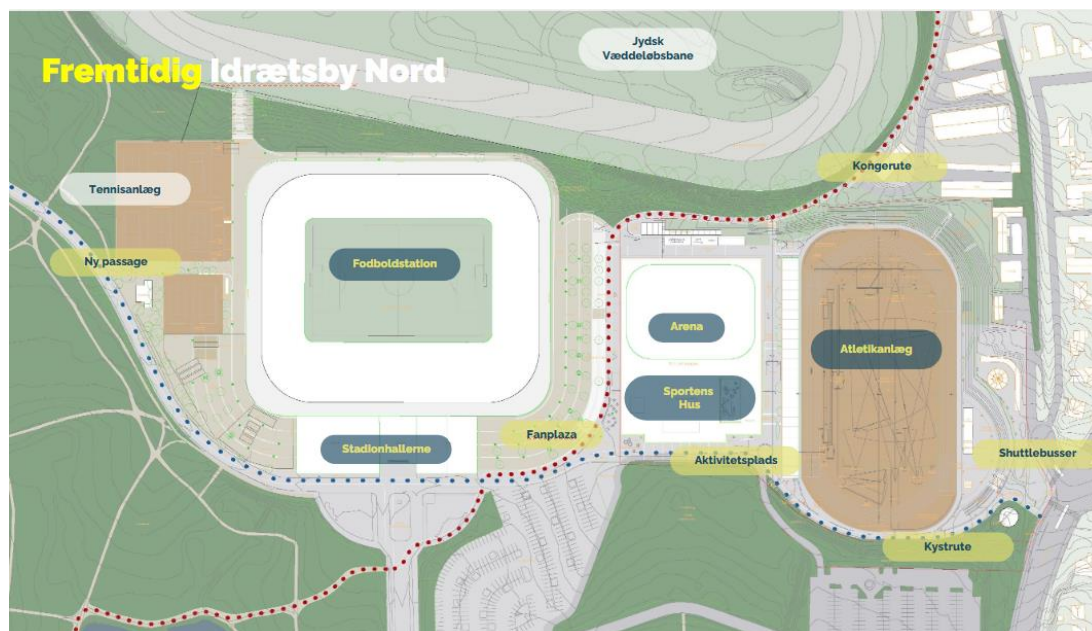
Direkte telefon: 29 20 45 20

Direkte e-mail:
el@aarhus.dk

Sagsbehandler:
Ejgil Lauridsen



Figur 1: Oversigt over fremtidig Idrætsby Nord



Figur 2: Oversigt sydlige arealer





Forudsætninger

Budgetterne bygger på erfaringsdata fra lignende bygninger og arealer. Der er i budgetterne tillagt 10 pct. på bygningsdrift og -vedligeholdelse samt genopretning til uforudsete udgifter. Alle tal er fremskrevet til 2026-prisniveau ud fra KL's vægtede gennemsnit, som pt er på 3,4% fra 2025-26.

Vurderingerne er foretaget af Teknik og Miljø og Kultur og Borgerservice dog suppleret med bygningssynsrapport fra 2023 fra Niras vedrørende vurdering af vedligeholdelse og genopretning af Arenaen og Stadionhallerne. Vurderingen af driftsudgiften til Atletikstadion er foretaget med bistand fra Aarhus 1900.

Bygningsvedligeholdelse indeholder løbende vedligeholdelse samt planlagt og genoprettende vedligeholdelse set over 30 år. Som budget er medtaget det gennemsnitlige budget over perioden. Øvrige driftsudgifter er ens i alle årene.

På det nye fodboldstadion er medtaget udvendig vedligeholdelse af bygninger og tribune som en fuld kommunal udgift. Indvendig vedligeholdelse samt drift og vedligeholdelse af selve fodboldbanen indgår som en del af de nuværende forhandlinger om lejekontrakten med AGF. Der vil dog komme en kommunal medfinansiering af den løbende drift og vedligehold af det nye fodboldstadion, da lejer ikke har en eksklusiv ret til at anvende stadion.

Aftalen mellem Aarhus Kommune og AGF er pt ikke forhandlet færdig. Aftalen omhandler AGF's betaling for leje af det nye stadion samt Aarhus Kommunes betaling til AGF for brug af stadion. Indtægten fra AGF skal dække den indtægtsreserve, som blev optaget i forbindelse med tillægsbevillingen for Nyt Stadion, byrådsvedtaget den 4. december 2024, samt dækning af kapitalomkostninger i henhold til tidligere byrådsindstillinger. Det er ikke sikkert at indtægten fra AGF dækker alle kapitalomkostninger.

På grund af ændrede jord- og bygningsarealer vil der komme nye opgørelser af ejendomsskatter og forsikringer. I oversigten er medtaget de kendte udgifter for 2025.

Der er ikke medtaget driftsbudgetter til Tennisbanerne, da Aarhus 1900 hidtil har dækket disse.

I Figur 1: "Fremtidig Idrætsby Nord" er en del af den planlagte kystrute markeret. Den del af kystruten ved idrætsbyen, fra Jyllands allé til Marselisborg Grønnevej, er medtaget i budgetterne. Den resterende del af kystruten er



ikke medtaget i denne analyse, da der ikke er truffet beslutning om etablering af denne.

Drifts- og vedligeholdelsesudgifter til Kongeruten, Cykelfaciliteter og legepladsen er medtaget i analysen. Det skal bemærkes, at der pt ikke er givet anlægsbevillinger til disse. De medtagne driftsudgifter udgør 1,8 mio. kr. årligt.

Udgift til el, vand og varme er estimeret ud fra forbruget i 2023 fremskrevet til 2026-prisniveau. Der er ikke medtaget en forventning om faldende el-priser.

I forbindelse med eventuel bevilling af driftsbudget til udvendig vedligeholdelse af nyt fodboldstadion skal der fragå 2,2 mio. kr. i 5 år til dækning af merudgifter til anlægsbyggeriet i henhold til byrådsindstillingen "Tillægsbevilling til Nyt Stadion Aarhus"

Driftsbudget

I tabel 1 ses samlede udgifter til drift og genopretning.

Tabel 1 Driftsbudget - Kongelunden

(1.000 DKK, 2026 p/l)	2026	2027	2028	2029
Bygningsdrift *)		8.257	8.257	8.257
Vedligehold		4.572	4.572	4.572
Drift af udearealer - herunder Atletikstadion		3.994	3.994	3.994
Forbrugsudgifter (samlet)		4.679	4.679	4.679
Øvrige driftsudgifter - herunder ejendomsskat		2.275	2.275	2.275
Lønninger drift af Atletion (MKB)		5.687	5.687	5.687
Indtægter Atletion (MKB)		-11.254	-11.254	-11.254
Eksisterende driftsbudget (MKB)		-3.228	-3.228	-3.228
Genopretning	26.714			
Driftsunderskud Atletion 2024-26	12.950			
I alt	39.664	14.982	14.982	14.982

Bygningsdrift og -vedligeholdelse

Består af løbende drift og vedligeholdelse af bygninger samt planlagt genoprettende vedligeholdelse. Det vedrører

- Nyt fodboldstadion
- Arenaen
- Sportens Hus inklusive Team-Danmark hallen og kollegiet
- Stadion Hallerne
- Atletikstadion – tribunebygning inklusive depoter
- Garager og depoter.

Posten Drift af udearealer dækker drift og vedligehold af de i indledningen nævnte udearealer.



Forbrugsudgifter (el, vand og varme) er samlet i en post for alle bygninger med undtagelse af stadion.

Øvrig drift dækker primært over ejendomsskatter samt forsikringer.

Løn er budgettet til det personale, der i dag er ansat i Kultur og Borgerservice ved Atletion anlægget.

Indtægter stammer fra udlejning af Arenaen til sportsarrangementer og koncerter på i alt 11,3 mio.kr.

Der er i dag en økonomisk ramme til Atletion. Denne ramme indgår i driftsbudgettet som finansieringskilde.

Genopretning

På grund af et stort vedligeholdelsesefterslæb medtages genopretningsudgifter på i alt 26,7 mio. kr. til Arenaen og Stadionhallerne. De 26,7 mio. kr. udgøres primært af brandsikring af tag på stadionhallen, hvilket er en nødvendighed inden ibrugtagning af det nye stadion, samt udskiftning af den samlede tagdækning til 10,6 mio. kr., hvilket bygningsmæssigt og økonomisk ville være mest optimalt at gøre på samme tid. Derudover er der indarbejdet en komplet udskiftning af ventilation til 1,5 mio. kr. samt udskiftning af halgulvet til 1,2 mio. kr. Resten udgøres af mindre genopretninger samt malerarbejder.

Driftsunderskuddet i årene 2024-26

Skyldes primært fald i indtægter som følge af nedrivningen af det gamle fodboldstadion samt akutte genopretningsarbejder. Underskuddet til dato optræder som gæld i Sport og Fritids opsparing.

Angående finansiering af underskuddet vedtog Byrådet den 25. maj 2022 følgende:

At 3) eventuelle merudgifter forbundet med driften af Ceres Park & Arena i perioden frem til byggestart af nyt fodboldstadion afholdes indenfor Sport & Fritids decentraliseringsordning.

Sport og Fritid skal således dække underskuddet i 2023, mens der skal træffes en politisk beslutning om, hvordan det akkumulerede underskud fra 2024-26 på 13 mio. kr. skal finansieres.

Alternativ finansiering af genopretningsudgiften

I genopretningsudgiften på 26,7 mio. kr. indgår der udgifter til brandsikring af taget på Stadionhallerne, genopretning af gavl mod øst samt indvendig genopretning af søjlehallen på i alt 5,0 mio. kr. Disse aktiviteter skal gennemføres for at det nye fodboldstadion kan tages i brug.



En alternativ finansiering kan være at bevilge de 5,0 mio. kr. i 2026 til den akutte genopretning og resten på 21,7 mio. kr. som et driftsfinansieret anlæg over 30 år med årligt budget på 1,1 mio. kr.

Tabel 2 viser driftsbudgettet hvis dette alternativ vælges.

Tabel 2 Driftsbudget – Kongelunden – alternativ finansiering

(1.000 DKK, 2026 p/l)	2026	2027	2028	2029
Bygningsdrift *)		8.257	8.257	8.257
Vedligehold		4.572	4.572	4.572
Drift af udearealer - herunder Atletikstadion		3.994	3.994	3.994
Forbrugsudgifter (samlet)		4.679	4.679	4.679
Øvrige driftsudgifter - herunder ejendomsskat		2.275	2.275	2.275
Lønninger drift af Atletion (MKB)		5.687	5.687	5.687
Indtægter Atletion (MKB)		-11.254	-11.254	-11.254
Eksisterende driftsbudget (MKB)		-3.228	-3.228	-3.228
Genopretning	5.044	1.106	1.106	1.106
Driftsunderskud Atletion 2024-26	12.950			
I alt	17.994	16.088	16.088	16.088

Følsomhedsanalyse/langsigtede konsekvenser

Budgetterne er vurderet ud fra det vi ved i dag. Da nogle af bygningerne og udearealer ikke er bygget eller etableret endnu, vil der være en vis usikkerhed i beregningen af udgiften. Det foreslås derfor, at budgetterne vurderes og genberegnes om 3-4 år.



Tidligere byrådsbeslutninger

- Anlægsbevilling til Nyt atletikstadion og Sportens Hus - vedtaget i Byrådet 5. februar 2025.
- Tillægsbevilling til Nyt Stadion Aarhus - vedtaget i Byrådet 4. december 2024.
- Fremtidig drift af Ceres Park & Arena - vedtaget i Byrådet 25. maj. 2022.
- Nyt Stadion Aarhus - anlægsbevilling - vedtaget i Byrådet 6. marts. 2024.
- Udviklingsplan for Kongelunden – endelig' vedtaget af byrådet d. 22. november 2023.
- Status på Vision Kongelunden' vedtaget af byrådet den 22. marts 2023.
- Vision Kongelunden' vedtaget af byrådet den 11. marts 2020.