



## Etablering af Familiebadet i Gellerup

6. juni 2024  
Side 1 af 4

Siden 2017 har Kultur og Borgerservice arbejdet med at udvikle Verdensbadet - nu Familiebadet - i Gellerup i tilknytning til Sports- og Kulturcampus. Hidtil har der været arbejdet ud fra en forudsætning om samarbejde med en privat operatør til både opførsel og fremadrettet drift.

I forbindelse med udarbejdelsen af den håndfaste plan for Familiebadet, der blev bestilt med det seneste budgetforlig, har der fra MTM, Ejendommens side været et ønske om at ændre forudsætningen til et kommunalt opført og ejet byggeri samt kommunal drift.

De stigende priser på byggeri og det ændrede fokus ift. kommunalt byggeri og drift giver en ny økonomisk situation, som gennemgås i nedenstående.

Med de tidligere indgåede politiske aftaler er der sikret en finansiering til anlæg på 78,2 mio. kr. dertil kommer et afsat driftsbudget på 15,6 mio. kr. (2024 pl). Heraf er 6 mio. kr. betinget af en politisk besluttet medfinansieringsmodel, hvor der købes "ydelser"/ banetider i Familiebadet – den såkaldte krone-til-krone aftale.

Hidtil har der været forudsat en samlet anlægssum på 250 mio. kr. ekskl. uforudsete udgifter og bygherreomkostninger. Som forudsætning herfor har ligget en fælles forståelse om evigtvarende driftsfinansieret anlæg af en andel af det afsatte driftsbudget. Under disse forudsætninger skulle der kapitaliseres 5,4 mio. kr. af det afsatte driftsbudget for at skabe den nødvendige finansiering på yderligere 178 mio.kr.

I forbindelse med udarbejdelse af den håndfaste plan har Ejendomme via Rambøll indhentet et anlægsestimat på i alt 400 mio. kr. **inkl.** uforudsete udgifter og bygherreomkostninger. Derfor er der behov for at genbesøge driftsøkonomien for evt. at kunne pege på mulige finansieringskilder.

Gennemgangen viser, at der udestår en finansieringsmanko på 120 mio. kr. Det ville fortsat være muligt at realisere Familiebadet ved at træffe en beslutning om en evigtvarende driftsfinansieret anlægsinvestering.

**Kultur og Borgerservice**  
Aarhus Kommune

Rådhuset, Rådhuspladsen 2  
8100 Aarhus C



6. juni 2024  
Side 2 af 4

### Krone til krone-modellen

I budgetforlig 2018 blev der afsat 6 mio. kr. årligt til en krone til krone model til afkøb af ydelser og services i det kommende Verdensbad. Det afsatte budget anvendes i en samfinansieringsmodel med afdelingerne efter krone-til-krone princippet til køb af kommunale ydelser og services i Familie-/Verdensbadet. Efterfølgende har MSO, MBU, MSB og MKB i Direktørgruppen forpligtet sig til at afkøbe ydelser for 1,5 mio. kr. årligt svarende til i alt 6 mio. kr. årligt. Afdelingerne får dermed hver især ydelser for 3 mio. kr. til en pris på 1,5 mio. kr. Det er en væsentlig forudsætning for finansieringen, at denne krone-til-krone model fastholdes.

### Anlægsestimater

Aarhus Ejendomme har via Rambøll indhentet et fornyet anlægsestimater, som i hovedoverskrifter er gengivet nedenfor i tabel 1:

Tabel 1: Anlægsestimater

<b>Overslag på anlægsøkonomi</b>	<b>(1.000 kr.)</b>
Håndværkerudgifter i alt inkl. nedbrydning	275.400
Totalentreprise (dækningsbidrag, risiko, rådgiverhonorar, byggeledelse) i alt	55.080
Pulje til uforudsete omkostninger TE i alt	41.310
Øvrige udgifter	26.613
<b>Samlet anlægsestimater i alt</b>	<b>398.403</b>

\*Alle beløb er i DKK ekskl. moms i prisniveau K1 2024.

### Driftsøkonomi

Aarhus Ejendomme har ligeledes indhentet et estimater på driftsudgifter ved et fremtidigt Familiebad. Estimateret er blevet opjusteret i et samarbejde mellem Kultur og Borgerservice og Aarhus Ejendomme/ MTM.

Der er taget udgangspunkt i 2024 priser. Ift. elpriserne er der en væsentlig forudsætning omkring faldende elpriser frem mod 2030, som vil være år 2 for Familiebadet. I nedenstående tabel er vist driftsøkonomien fra 2030 og frem i 2024 priser. Den ekstra udgift i 2029 vedr. el er forudsat finansieret af opsparede midler i Kultur og Borgerservice. Der er regnet med en gennemsnitsbetragtning over en 40 års levetid for Familiebadet, det er dermed forudsat, at der skal genereres en opsparing i badets første leveår, som kan bringes i anvendelse, når de tekniske dele af anlægget skal udskiftes eller moderniseres.



Tabel 2: Estimeret driftsøkonomi

6. juni 2024  
Side 3 af 4

<b>Estimeret driftsøkonomi</b>	<b>(1.000 kr.)</b>
<b>Indtægter</b>	<b>11.010</b>
<b>Udgifter:</b>	
Løn	11.328
Drift, Forbrug (incl. afgift):	3.744
Vedligehold, Proces:	935
Vedligehold, Comfort:	463
Drift, Lån og Forsikringer:	1.090
<b>Udgifter i alt</b>	<b>17.560</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>-6.550</b>

\*Baseret på forudsætninger vedr. elpriserne i 2030 men i 2024 P/L

### Budget

Der er i forbindelse med tidligere budgetforlig afsat et driftsbudget på 15,6 mio. kr. (2024 pl). Med et forventet driftsresultat på - 6,6 mio. kr. efterlader det en mindredgift på godt 9 mio. kr. om året fra 2030 og frem.

Tabel 3: Budget

<b>Budgetoverholdelse (drift)</b>	<b>(1.000 kr)</b>
Afsat ramme*	15.600
Driftsresultat	-6.550
<b>Resultat</b>	<b>9.050</b>

\*Dele af denne ramme udgøres af driftsbudgettet til Gellerup, som ifm. etableringen af Aarhus Ejendomme blev overført fra MKB til Aarhus Ejendomme



### Finansiering af anlægsudgiften

6. juni 2024  
Side 4 af 4

Der er allerede afsat 78,2 mio. kr. på anlæg til realisering af Familiebadet. Dertil kommer muligheden for at lave en driftsfinansieret anlægsinvestering vedr. den driftsmæssige mindreudgift på godt 9 mio. kr., som over 30 år kan tilvejebringe en finansiering på 177,4 mio. kr. Derudover vil der i Kultur og Borgerservice blive akkumuleret en opsparing på 23 mio. kr. af de allerede afsatte driftsmidler, hvilket kan anvendes til yderligere finansiering.

Jf. tabel 3 er der dermed for nuværende en finansiering på 278,3 mio. kr., hvilket betyder, at der skal findes yderligere 120,1 mio. kr., såfremt planerne om et Familiebad i Gellerup skal realiseres.

**Tabel 4: Finansiering**

<b>Finansiering</b>	<b>(1.000 kr)</b>
Mulig kapitalisering	177.448
Allerede afsat	78.200
Driftsmidler frem til og med 2028, som kan konverteres	22.636
<b>Eksisterende finansiering</b>	<b>278.284</b>