



Bilag 1 - Anbefaling til håndtering af anlægsprojekter på ejendomsområdet med budgetoverskridelse

6. august 2026
Side 1 af 5

Baggrund

Magistraten besluttede den 17. marts 2026 at igangsætte et samlet gennemsyn af igangværende kommunale byggeprojekter efter en række budgetoverskridelser.

Det blev besluttet, at Teknik og Miljø skulle udarbejde forslag til håndtering af de enkelte projekter med henblik på at bringe projekterne i økonomisk balance. Formålet var at håndtere de igangværende anlægsprojekter, så de i videst muligt omfang kunne tilpasses og gennemføres inden for de eksisterende økonomiske rammer og dermed reducere behovet for tillægsbevillinger.

Til at understøtte arbejdet blev der nedsat en taskforce med deltagelse af direktøren for Teknik og Miljø og forvaltningschefen for Aarhus Ejendomme.

Taskforcen har fået ekstern uvildig bistand fra Rambøll, som har gennemgået de berørte projekter i et tredjepartsreview.

Taskforcen og Rambølls gennemgang viser, at der er risiko for overskridelser på op til 139 mio. kr., hvis de aktuelt udfordrede projekter skal gennemføres som forudsat med nuværende indhold og uden reduktioner.

Rambølls vurderinger og anbefalinger

Rambøll peger på to projekter, hvor der er væsentlige udfordringer ved at gennemføre projekterne med det nuværende scope og den nuværende økonomi. Det drejer sig om Cykelparkeringshotellet ved Aarhus H og projektet på Skejbygårdsvej 13 (Velfærdsteknologiens Hus og lærings- og beskæftigelsespladser).

Cykelparkeringshotellet

Rambøll vurderer, at projektet har en meget høj risiko, og anbefaler, at det sættes på pause. Behovet for yderligere cykelparkering ved Aarhus H er fortsat til stede, men Rambøll peger på, at den nuværende centrale løsning bør gentænkes.

Taskforcen foreslår derfor, at der ikke på nuværende tidspunkt afsættes restfinansiering på 28 mio. kr. til projektet i den eksisterende form.

I stedet kan Teknik og Miljø anmodes om at undersøge alternative løsninger, herunder mere decentral cykelparkering omkring Aarhus H, og efterfølgende vende tilbage med en ny vurdering af muligheder, økonomi og konsekvenser. Vurderingen skal også omfatte betydningen for medfinansieringen fra Trafikstyrelsen og DSB.

Teknik og Miljø

Aarhus Ejendomme
Aarhus Kommune

Forvaltningsstab Ejendomme

Bautavej 6
8210 Aarhus V

Direkte telefon: 20 41 25 86

Sagsbehandler:

Mette Mærsk Clausen

Joan Osvang Pedersen



6. august 2026
Side 2 af 5

Skejbygårdsvej 13

Projektet vedrører etableringen af et Velfærdsteknologiens Hus og lærings- og beskæftigelsespladser gennem køb og ombygning af en eksisterende bygning samt opførelse af en tilbygning. Projektet er et samlokaliseringsprojekt mellem Sundhed og Omsorg og Sociale Forhold og Beskæftigelse.

Rambøll vurderer, at projektet ikke kan gennemføres indenfor den nuværende bevilling og med det nuværende scope. Gennemgangen viser, at projektet vil kræve yderligere finansiering på 23 mio. kr., hvis det skal realiseres med det forudsatte indhold og kvalitetsniveau.

Magistraten besluttede imidlertid på møde den 23. juni 2026, at Teknik og Miljø skal fremsende en ny indstilling om en tillægsbevilling til projektet, som finansieres inden for eksisterende bevillinger.

Teknik og Miljø arbejder derfor videre med at afdække mulighederne for at gennemføre projektet, herunder mulighederne for finansiering via Sundhed og Omsorgs opsparing.

Tre udfaldsrum

1. Ingen nye anlægsmidler

I denne løsning tilføres der ikke nye anlægsmidler. Finansieringen skal derfor findes gennem omprioriteringer mellem igangværende projekter, som befinder sig i de indledende faser, og hvor kommunen endnu ikke har indgået væsentlige kontraktuelle forpligtelser.

Dette gælder fx anlægsprojekterne for og Rundhøjsskolen og Skejbygårdsvejs 13.

Det væsentligste mulighedsrum for omprioritering knytter sig til Rundhøjsskolen, da Magistraten allerede har taget beslutning om Skejbygårdsvej 13. Den eksisterende bevilling til Rundhøjsskolen udgør 50,7 mio. kr.

Midlerne kan omprioriteres til at finansiere:

- projekter, der allerede er afsluttet, eller som er så langt i byggefasen, at der ikke er et politisk handlerum for tilpasning: 26 mio. kr.,
- den nye daginstitution på Thomas Windings Gade: 14 mio. kr.,
- Lisbjerg Idrætsanlæg og Bofællesskabet Grøfthøjparken: samlet 2 mio. kr.

De nævnte finansieringsbehov udgør samlet 42 mio. kr. og kan dermed rummes inden for bevillingen til Rundhøjsskolen på 50,7 mio. kr. Heraf er 15,2 mio. kr. fra reserven til skoleudbygning, som er afsat til demografibehov på



skolebehovet. En anden anvendelse af de 15,2 mio. kr. vil bryde med hidtidige principper om tilbageførsel til reserven.

6. august 2026
Side 3 af 5

Hvis anlægsprojektet for Skejbygårdsvej 13 skal friholdes, vil det i denne løsning være nødvendigt at anvende det fulde økonomiske mulighedsrum ved Rundhøjskolen. Det vil betyde, at anlægsprojektet for Rundhøjskolen aflyses, og at skolen hverken udbygges eller ombygges. Det bemærkes, at der vil være udgifter forbundet med at aflyse anlægsprojektet for Rundhøjskolen til allerede afholdte projektkostninger.

Lisbjerg Idrætsanlæg og Bofællesskabet Grøftøjparken kan alternativt nedskaleres, så projekterne kan gennemføres inden for deres nuværende økonomiske rammer.

Tabel 1 giver et overblik over projekter, som er afsluttet eller i udførelse.

Tabel 1: Projekter som er afsluttet eller i udførelse

Projekt	Mag.afd.	Projekt-fase	Behov for yderligere budget ved samme indhold	Baggrund for håndteringsforslag
Projekter som er afsluttet				
Serinedalen dagtilbud	MBU	09. Afleveret, afventer 1-års	1 mDKK	Afsluttet
Jegstrupvej, Aarbus	MTM	10. 1-års gennemgang	1 mDKK	Afsluttet
Stensager-skolen	MBU	11. 5-års gennemgang	1 mDKK	Afsluttet
Plejehjem Skovvang	MSO	11. 5-års gennemgang	9 mDKK	Afsluttet
Malling Plejehjem	MSO	11. 5-års gennemgang	5 mDKK	Afsluttet
Projekter i udførelse (som ikke bør sættes i bero)				
Hvilstedhus botilbud	MSB	07. Byggeri pågår	3 mDKK	Projektet er i udførelse
Tilst Søndervej bofællesskab	MSB	07. Byggeri pågår	1 mDKK	Projektet er i udførelse



Snåstrup Vestergård bofællesskab	MSB	06. Enterpriseudbud pågår	5 mDKK	Projektet bør fortsætte, men beslutning om til-/fravalg om produktionskøkken udestår.
I alt			26 mDKK	

6. august 2026
Side 4 af 5

2. Mellemløsning

I en mellemløsning tilføres der som minimum ny finansiering på 40 mio. kr. Finansieringen dækker:

- projekter, der allerede er afsluttet, eller som er så langt i byggefaseren, at der ikke længere er et politisk handlerum for tilpasning: 26 mio. kr.,
- den nye daginstitution på Thomas Windings Gade: 14 mio. kr.

Herudover kan det vælges at tilføre finansiering til konkrete projekter, som ikke ønskes aflyst, nedskaleret eller udskudt.

I bilag 2 fremgår et samlet overblik over projekterne og deres finansieringsbehov.

3. Fuld løsning

I en fuld løsning findes der finansiering på i alt 139 mio. kr. med henblik på at videreføre samtlige igangværende anlægsprojekter uden reduktion i indhold eller kvalitet.

Øvrige bemærkninger

Taskforcen gør opmærksom på, at der er særlige krav knyttet til pasningsgarantien på daginstitutionsområdet. Det taler for at prioritere disse projekter før realiseringen af andre.

I forhold til Rundhøjsskolen er der indmeldt et yderligere udbygningsbehov for SFO-delen. Der er afsat finansiering hertil i skolereserven. Det skal dog bemærkes, at finansieringen formentligt ikke er tilstrækkelig set i lyset af det igangværende arbejde med genberegning af enhedspriser.

Tværgående læring og opsamling

Rambøll har i sin gennemgang af projekterne peget på en række generelle udfordringer og læringspunkter.



Taskforcen anbefaler, at disse læringspunkter indgår i det videre arbejde med at udvikle en ny styringsmodel og udarbejde nye retningslinjer for anlægsstyring og –budgettering på ejendomsområdet, som er en særskilt politisk bestilling fra Budget 2026.

6. august 2026
Side 5 af 5



Bilag 2 – Oversigt over anlægsprojekter på ejendomsområdet og finansiering

8. august 2026
Side 1 af 2

Notatet beskriver det samlede behov for tillægsbevillinger til igangværende anlægsprojekter på ejendomsområdet samt mulige finansieringskilder.

Finansieringsbehov

Magistraten besluttede den 17. marts 2026 at gennemføre et gennemsyn af igangværende anlægsprojekter på ejendomsområdet med udfordret økonomi. Teknik og Miljø har med inddragelse af Rambøll som uvildig rådgiver gennemgået de berørte projekter med henblik på at vurdere økonomi, årsager til budgetudfordringer, reduktionsmuligheder og konsekvenser.

Tabel 1 viser behovet for tillægsbevilling pr. projekt og samlet for porteføljen, hvis anlægsprojekterne gennemføres som forudsat med det aktuelt planlagte indhold og kvalitetsniveau. På den baggrund er der estimeret et samlet finansieringsbehov på 139 mio. kr.

Anlægsprojekt	Anlægsbudget	Yderligere finansieringsbehov
Projekter som følger af lovgivning	23.981	-14.000
Ny daginstitution til 6 prp. Thomas Windings Gade		
Projekter med rum for prioritering		
Ombygning og modernisering af Rundhøjsskolen	50.775	-46.000
Skejbygårdsvej 13 - Om- og tilbygning ¹	131.723	-23.000
Cykelparkeringshus ved Bruuns	80.000	-28.000
Lisbjerg Idrætsanlæg	5.900	-1.000
Udvidelse af bofællesskabet Grøfthøjparken	8.899	-1.000
Projekter i udførelse		
Helhedsplan for Hvilstedhus	18.721	-3.000
Snåstrup Vestergård- bo og aktivitetstilbud	36.932	-5.000
Ombygning på Tilst Søndervej	4.824	-1.000
Afsluttede projekter		
Serinedalen, ny dagtilbudsafdeling	23.682	-1.000
Jegstrupvej, Aarbus - midlertidige faciliteter	12.100	-1.000
Stensagerskolen (Janesvej 2)	172.262	-1.000
Specialplejehjemmet Skovvang	232.000	-9.000
Malling plejehjem	51.735	-5.000
I alt	853.534	-139.000

¹ Heraf udgør køb af grund og bygning 72,2 mio. kr.



8. august 2026
Side 2 af 2

Finansieringsmuligheder

Det samlede finansieringsbehov for projekterne udgør ca. 139 mio. kr. Udgiften er ikke finansieret, og der vil derfor være behov for ny finansiering, hvis projekterne skal gennemføres som forudsat.

Finansieringen kan tilvejebringes gennem flere mulige greb:

- *Omprioritering i projekter*
Byrådet kan beslutte at tilpasse eller nedskalere indhold, kvalitet eller omfang i de igangværende projekter, så projekterne i højere grad kan gennemføres inden for den eksisterende økonomi. Det kan reducere behovet for tillægsbevilling, men vil samtidig betyde, at projekterne realiseres med et andet indhold eller kvalitetsniveau end oprindeligt forudsat.
- *Omprioritering mellem projekter*
Byrådet kan beslutte at omprioritere midler fra andre anlægsprojekter til de aktuelle finansieringsbehov. Hvis igangværende projekter stoppes eller ændres, vil der dog være udgifter til allerede afholdte projektkomkostninger eller kontraktlige forpligtelser. Det betyder, at den fulde anlægsøkonomi ikke nødvendigvis kan frigøres til andre formål.
- *Anlægsreserven*
I perioden 2026-2035 er der afsat 1,68 mia. kr. til anlægsprojekter på Aarhus Ejendommens område på anlægsreserven. Midlerne er både afsat til konkrete projekter og i bredere puljer til demografiske behov. Hvis der omprioriteres midler fra anlægsreserven til de aktuelle finansieringsbehov, vil det betyde, at andre projekter ikke kan gennemføres som forudsat. Det bemærkes samtidig, at en del af puljerne på anlægsreserven allerede er underfinansierede i forhold til det forventede behov.
- *Nye anlægsmidler*
Der kan afsættes nye midler til anlæg som led i budgetforhandlingerne. Det kan eksempelvis ske gennem anlægbufferen på 110 mio. kr., midler fra dækningsafgiftsaftalen eller øvrigt råderum.