

Fælles politisk forståelse om Aarhus Ejendomme

Bæredygtige rammer for livet i Aarhus

Kommunens ejendomme er de fysiske rammer om hverdagen for borgerne i Aarhus. Ejendomsområdet er en vigtig del af den velfærd, Aarhus Kommune leverer og sammen med resten af kommunen er Aarhus Ejendomme med til at skabe livskvalitet for aarhusianerne. Når vi bliver flere aarhusianere, er det afgørende, at vi har de nødvendige daginstitutioner, skoler, ældreboliger, botilbud og meget andet.

Med samlingen af ejendomsområdet er Aarhus Kommune i en unik position til at lykkes med dette. Aarhus Ejendomme er et kompetencecenter med stærk bygningsfaglighed og en volumen, der sikrer en professionel opgaveløsning. I et tæt samarbejde – både med interne og eksterne parter – og gennem tiltrækning af de dygtigste i bygningsfagene, er det visionen, at *Sammen løfter vi ejendomsområdet til et nyt niveau, hvor vi er på forkant og inspirerer andre.*

Partierne er enige om, at der fortsat er behov for at udvikle ejendomsområdet for at realisere denne vision. Der er særligt behov for at arbejde med udvikling af servicekultur, kvalitet og fleksibilitet på rengøringsområdet samt frisættelse og lokal medbestemmelse i ejendomsdriften (udfoldet nærmere i bilag 1). Derfor bedes Teknik og Miljø om i samarbejde med magistratsafdelingerne at udarbejde beslutningsoplæg inden for disse temaer til behandling i forhandlingerne om Budget 2027.

Økonomi

Med afsæt i budgetforliget for 2026 og konstitueringsaftalen noterer partierne sig de fortsatte økonomiske udfordringer i Aarhus Ejendomme. Med konstitueringsaftalen tilkendegav Byrådet, at man er indstillet på at tage de nødvendige greb, der bringer området i økonomisk balance. Derfor er partierne enige om at gennemføre nedenstående tiltag.

Nedbringelse af gæld

Der er siden samlingen af ejendomsområdet arbejdet målrettet på at reducere det samlede areal af kommunale administrationsbygninger med minimum 10-15 procent. Formålet med at nedbringe bygningskvadratmeter er at indfri både klimamæssige og økonomiske potentialer. Forligskredsen har godkendt forberedelsen af et salg af Jægergården. Salget forventes at indbringe en indtægt på minimum 300 mio. kr. og en del af nettoprovenuet – minimum 125 mio. kr. - anvendes til at nedbringe gælden på ejendomsområdet. Partierne beder Teknik og Miljø fremlægge vurdering af muligheder for yderligere reduktioner, svarende til 10-20 procent, på administrative kvadratmeter ifm. indstillingen om endelig rokadeplan ved salg af Jægergården.

I budgetforlig 2026-29 blev Teknik og Miljø og Borgmesterens Afdeling bedt om at afdække mulige salg af ejendomme, som kan gennemføres hurtigt mhp. at begrænse gældsopbygningen på ejendomsområdet. Teknik og Miljø og Borgmesterens Afdeling har undersøgt seks konkrete ejendomme og et antal mindre ejendomme, som tidligere er vurderet uegnede til salg, og derfor kan betragtes som værende uden indtægtskrav.

Nettosalgsprouvet forventes samlet at være omkring 90 mio. kr., som anvendes til at nedbringe gælden i Aarhus Ejendomme.

Partierne beder Teknik og Miljø om at fortsætte arbejdet med at afdække mulige salg, som kan gennemføres på kort sig med henblik på at bidrage yderligere til gældsnedbringelse i Aarhus Ejendomme.

Strukturel balance

Kvadratmeterreduktioner

Analysen på området viser, at der fortsat er både økonomisk og klimamæssigt potentiale for at nedbringe kvadratmeterne via samlokalisering og reduktionsprojekter i Aarhus Kommune, men også, at det kun kan ske i et tæt samarbejde mellem Aarhus Ejendomme og magistratsafdelingerne. Samtidig konstateres det, at nedbringelse af kvadratmeter er et langsigtet og kompliceret arbejde.

Partierne ønsker derfor at fastholde et højt ambitionsniveau i arbejdet, men samtidig også at fastlægge et mere realistisk niveau for den konkrete indsats.

Hvis det skal lykkes at realisere et fortsat højt ambitionsniveau, er der således behov for et mere forpligtende samarbejde mellem magistratsafdelingerne og løbende politisk opfølgning på fremdriften i arbejdet.

Direktørgruppen får ansvar for at sikre fremdriften og afreporterer årligt på arbejdet i forbindelse med budgetforhandlingerne. Afreporteringen vil udover en status på arbejdet også indebære oplæg til beslutning om fremtidige reduktionsprojekter. Reduktionerne skal foretages helhedsorienteret og med fokus på den borgernære velfærd, og det skal indarbejdes i den årlige fastlæggelse af potentialer.

Partierne beder Teknik og Miljø og magistratsafdelingerne om at fremlægge oplæg til potentialer for kvadratmeterreduktioner, som Aarhus Ejendomme og magistratsafdelingerne kan arbejde med det første år samt følgende overslagsår. Herunder mulighederne for at mindske behovet for reduktioner ved at håndtere befolkningstilvæksten og andre behov for flere kvadratmeter ved at ombygge eksisterende kvadratmeter i stedet for at bygge nye.

Derudover anmoder partierne Teknik og Miljø og Borgmesterens Afdeling om i samarbejde med magistratsafdelingerne at udarbejde et oplæg til en økonomisk incitamentsmodel, som kan understøtte samarbejdet på tværs af magistratsafdelingerne. Oplægget skal beskrive muligheder for økonomisk incitament til begrænsning af kvadratmeter med deling af provenu ved salg og driftsbesparelser mellem Aarhus Ejendomme og magistratsafdelingerne. Teknik og Miljø fremsender beslutningsoplæg til Byrådet i fjerde kvartal 2026.

Partierne er til sidst enige om at genbesøge ambitionsniveauet for kvadratmeterreduktioner ifm. forhandlingerne om budgettet for 2028, hvor samarbejds- og incitamentsmodellen har fungeret et år. Partierne er indstillede på at beslutte alternative modeller, hvis ikke samarbejds- og incitamentsmodellen til den tid har haft den ønskede effekt på kvadratmeterreduktioner.

Med ovenstående konstaterer Teknik og Miljø, at der udestår en manko på 125 mio. kr. for at nedbringe gælden for perioden 2024-2026 fuldt ud. Teknik og Miljø konstaterer derfor også, at der udestår en manko på 45¹ mio. kr. årligt for at skabe økonomisk balance i Aarhus Ejendomme jf. kravet om en økonomisk genopretningsplan i Økonomisk Politik.

I overensstemmelse med kommunens økonomiske politik skal Teknik og Miljø fremsende en opdateret genopretningsplan for ejendomsområdet, som sikrer, at der skabes økonomisk balance i Aarhus Ejendomme inden for en kortere årrække. Teknik og Miljø vil efter forhandlingerne om Budget 2027 fremsende en indstilling til Byrådet med en opdateret genopretningsplan, som er tilpasset beslutningerne i Budget 2027. I det omfang der udestår en manko, vil denne i genopretningsplanen skulle finansieres via besparelser i ejendomsdriften. Hvis ikke der fastholdes et højt ambitionsniveau for kvadratmeterreduktioner, og hvis den

¹ Forudsat at gælden for 2024-2026 nedbringes fuldt ud og at m2-reduktioner bidrager med 55 mio. kr. fuldt indfaset. En gældsmanko på 125 mio. kr. vil øge den strukturelle ubalance med ca. 14 mio. kr. Derudover vil der - indtil ambitionsniveauet for m2 er indfriet - blive opbygget yderligere gæld. Den samlede økonomi beskrives i den genopretningsplan, som forelægges for Byrådet, når de økonomiske rammer for Aarhus Ejendomme er fastlagt i Budget 2027.

konstaterede manko på gæld og drift ikke finansieres, vil genopretningsplanen indebære tilsvarende besparelser i ejendomsdriften.

Partierne ønsker at tage ansvar for den økonomiske genopretning af Aarhus Ejendomme og er enige om at fremsende forståelsespapiret til forhandlingerne om Budget 2027.

Partierne bag den politiske forståelse om Aarhus Ejendomme

Socialdemokratiet, Socialistisk Folkeparti, Venstre, Enhedslisten, Det Konservative Folkeparti, Radikale Venstre, Liberal Alliance, Danmarksdemokraterne og Dansk Folkeparti.

Den 17. juni 2026



17. juni 2026
Side 1 af 3

Bilag 1 til forståelsespapiret

Aarhus Ejendomme er til for borgere og brugere

Aarhus Ejendomme udvikler, vedligeholder og servicerer kommunens ejendomme for at medarbejdere og borgere kan trives og lykkes hver dag.

Aarhus Kommune skal have en moderne ejendomsorganisation med et tydeligt servicefokus, hvor brugernes behov, dialog og oplevelse er i centrum.

Aarhus Ejendomme skal være en synlig og troværdig samarbejdspartner, som bidrager aktivt til, at velfærdsområderne kan lykkes med deres kerneopgave.

En fælles servicestrategi skal sætte retning for, hvordan Aarhus Ejendomme møder brugere og samarbejdspartnere på tværs af kommunen – med høj faglighed, tydelig kommunikation, ansvarlighed og løsningsorienteret service.

Teknik og Miljø, Aarhus Ejendomme anmodes derfor om at udarbejde en servicestrategi for ejendomsområdet, som understøtter rollen som fælles koncernfunktion for Aarhus Kommune.

Strategien skal blandt andet:

- styrke servicekulturen og kundetilfredsheden på tværs
- understøtte tillid mellem Aarhus Ejendomme og velfærdsområdernes ledelser og medarbejdere
- sikre en professionel, tydelig og løsningsorienteret samarbejdspraksis
- understøtte en effektiv og brugernær opgaveløsning med fokus på kvalitet og troværdighed

Servicestrategien fremlægges i første kvartal 2027.

Kvalitet og fleksibilitet på rengøringsområdet

Rengøring i Aarhus Kommune skal have høj kvalitet, fleksibilitet og tydelig sammenhæng mellem ansvar, styring og den oplevede service i hverdagen. Indsatsen skal kunne tilpasses lokale behov, samtidig med at kommunen sikrer en ensartet basisstandard og en professionel styring på tværs af de kommunale tilbud.

Det kræver en mere sammenhængende og strategisk tilgang til rengøringsområdet, hvor kvalitet, opfølgning og ansvar hænger tættere sammen, og hvor kommunen har bedre mulighed for hurtigt at reagere på



udfordringer. Samtidig skal ressourcerne anvendes ansvarligt og effektivt, så kommunen opnår størst mulig værdi for borgere, brugere og medarbejdere.

17. juni 2026
Side 2 af 3

Teknik og Miljø, Borgmesterens Afdeling og Børn og Unge anmodes derfor om at udarbejde en analyse af mulighedsrummet på rengøringsområdet.

Analysen skal blandt andet:

- belyse mulighederne for at styrke kvaliteten i rengøringsindsatsen
- afdække muligheder for bedre lokal tilpasning og hurtigere håndtering af kvalitetsudfordringer
- undersøge hvordan styring, ansvar og opfølgning kan forenkles
- vurdere økonomiske, organisatoriske og ledelsesmæssige konsekvenser ved forskellige modeller for organisering af rengøringsområdet, herunder muligheder for hjemtagelse

Analysen skal forelægges til politisk drøftelse i forbindelse med forhandlingerne om Budget 2028.

Forsøg med frisættelse og lokal medbestemmelse i ejendomsdriften

Aarhus Byråd har med etableringen af et samlet ejendomsområde truffet en langsigtet beslutning om at samle kompetencer, prioriteringer og ressourcer på tværs af kommunens bygninger. Det giver mulighed for en mere professionel, strategisk og bæredygtig styring af drift og vedligehold samt en bedre prioritering af ressourcerne på tværs af den samlede bygningsmasse.

Samtidig er det vigtigt løbende at være undersøgende på, hvordan det samlede ejendomsområde bedst muligt understøtter den lokale ledelse og hverdagen i de kommunale tilbud. Der er et behov for at afprøve, om et øget lokalt råderum på udvalgte områder kan styrke handlekraft, ejerskab og kvalitet i den daglige drift på skoler og i dagtilbud.

Teknik og Miljø anmodes derfor i dialog med Børn og Unge om at etablere et tidsafgrænset pilotprojekt, hvor udvalgte dagtilbud og skoler tildeles en lokal økonomisk ramme til disponering af drifts-, vedligeholdelses- og serviceopgaver i institutionens bygningsmasse.

Midlerne kan fx anvendes til mindre vedligeholdelsesopgaver, rekvirering og håndtering af inventar, ekstra serviceydelser eller andre lokale prioriteringer. Opgaveløsning rekvireres via Aarhus Ejendomme, som har den faglige kompetence på ejendomsområdet.

Pilotprojektet skal bidrage til læring om balancen mellem lokal autonomi og central robusthed på ejendomsområdet med den politiske intention bag et samlet ejendomsområde for øje.



Pilotprojektet vil kunne igangsættes fra 2027 og løbe minimum 1 år inkl. evaluering og politisk stillingtagen til eventuel videreførelse af modellen.

17. juni 2026
Side 3 af 3

Teknik og Miljø vurderer, at forsøget vil forudsætte tilførsel af 600.000 kr. For 600.000 kr. kan der gennemføre 10 pilotprojekter fordelt med 20.000 kr. til fem daginstitutioner og 100.000 kr. til fem skoler. Midlerne vil skulle prioriteres ifm. Budget 2027, hvis det ønskes igangsat.