

Notat

Vedr.: Arkitektskolen Aarhus

Emne: Ny arkitektskole

Til: Bestyrelsen

Fra: Anders Jørgensen / anj@bascon.dk / M: [+45] 6024 9897

Dato: 17. januar 2012, rev. 20. januar 2012

Bascon

Åboulevarden 21
Postbox 510
DK-8100 Aarhus C
T: [+45] 8731 4400

Baunegårdsvej 73A
DK-2900 Hellerup
T: [+45] 3975 7000

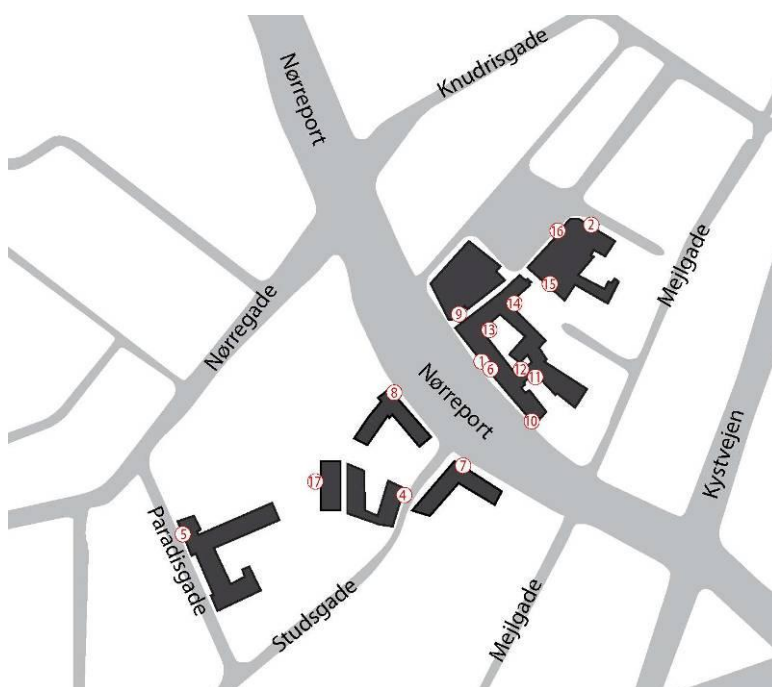
info@bascon.dk
www.bascon.dk

Dette notat er et baggrundsnotat; og det er struktureret således:

1. Indledning
2. Arkitektskolens nuværende lejemål
3. Fremtidig efterspørgsel efter m² (Em)
4. Indledende analyse af muligheder for lokalisering
5. Spontan tilkendegivelse
6. Tidsplan
7. Videre proces

1 Indledning

I flere år har det på Arkitektskolen været drøftet at samle aktiviteterne på en ny lokalitet og i et nyt lejemål. Udgangspunktet er en flytning fra 10 adresser omkring Nørreport til én adresse i Midtbyen (inden for en linje afgrænset af Ringgaden).



1: Nørreport20 - reception, 2: Kaløgade, 4: Studsgade 31-33, 5: Paradisgade 4-6, 6: Nørreport 20 - Efteruddannelse
7: Nørreport 15 - Studiekontoret, 8: Nørreport 17, 9: Nørreport 22 - Auditorium, Udstilling, 10: Archi Tegn
11: Kantine, 12: Bibliotek, 13: IT-afdeling, 14: Trykkeri, Laden Nord, 15: Værksted, 16: Mock-up rummet,
17: Auditoriet, Studsgade

Kort: Lokalisering af de 10 adresser, Arkitektskolen Aarhus disponerer over.

Den konkrete baggrund tager afsæt i ledelsens overvejelser om, hvorvidt man på de mange adresser lever op til nutidens krav til undervisningsfacilite-

ter og værksteder. I forbindelse med Danmarks Evalueringsinstituts indstilling om positiv akkreditering af Arkitektskolen (september 2010) anføres det i vurderingen, at

"... mangelfulde værkstedsfaciliteter betyder, at bachelor- og kandidatuddannelsens fysiske rammer og materielle ressourcer ikke er tilstrækkelige til, at de studerende fuldt ud kan nå uddannelsens mål for læringsudbytte".

Dette er en yderligere tilskyndelse til at gå i gang med en afklaring af mulighederne for en fraflytning fra de nuværende lejemål – også fordi det ikke vurderes at være uddannelsesfagligt og økonomisk attraktivt at foretage de nødvendige ændringer og tilbygninger for at få tidssvarende faciliteter.

Hertil kommer, at - da de mange adresser og lejemål er etableret til anden anvendelse end undervisning - bliver der tale om en betydelig spildtid og spildplads. Endvidere konstateres en tynd sammenhæng på tværs mellem de faglige fællesskaber, således at der også er et driftsøkonomisk incitament til at overveje et nyt lejemål.

I Arkitektskolens Årsrapport 2010 bliver overvejelserne opsummeret således:

"Ønsket om en ny skole har høj prioritet. De fysiske rammer er begrænsende for skolens faglige udvikling og fungerer uøkonomisk. Forventningen er således, at der i 2011 indgås aftale om en plan for flytning af skolen til tidssvarende faciliteter, der indenfor de gældende økonomiske rammer matcher skolens ambitioner om modernisering, praksisorientering og internationalisering."

Som opspil til en vision for bygningen til en ny arkitektskole skal der tages afsæt i følgende udsagn:

- Bygningen skal ikke bare være en 8-16 arkitektskole – den skal kunne rumme mange andre facetter og inspirere til "ud af boksen"-tænkning på tværs (i bymiljøet)
- Arkitektskolen skal være en aktiv part et bygningskompleks med andre lejere, der kan inspirere til og deltage i en åben dialog på tværs af institutioner og virksomheder
- Bygningskomplekset skal også kunne fungere som "laboratoriet for byens udvikling", "laboratoriet for bæredygtighed og konstruktioner", "Arkitektur- og designlaboratoriet Aarhus" osv.
- Kollegieboligerne skal integreres med Arkitektskolen; og udenlandske studerende skal have prioritet.
- Arkitektskolen har brug for volumen, rå look og højt til loftet i langt højere grad end små lokaler med karakter af uforanderlighed.
- En åben, international arkitektkonkurrence er en til grunds læggende forudsætning.

Arkitektskolen Aarhus har på denne baggrund igangsat en proces frem mod fraflytning fra de nuværende lejemål, hvor en indledende fase er at afklare lokaliseringsmulighederne for et nybyggeri inden for Ringgaden i Aarhus.

2 Arkitektskolens nuværende lejemål

Arkitektskolen Aarhus disponerer i 2011 over følgende arealer (opgørelse fra 2009):

Bygninger Netto-arealer	m ²	m ²	m ²	m ²	Udlejer
	Undervisning og forskning	Ledelse og adm.	Fælles- arealer	I alt	
Volden			81,5	81,5	Dan-Ejendomme
Nørreport 15	704,6	424,1	490,5	1619,2	Oyster Estate
Nørreport 17	861,7		358,4	1220,1	Oyster Estate
Nørreport 16	410,2	58,5	1160,9	1629,6	UBST
Nørreport 18	885,5	162,5	268,4	1316,4	UBST
Nørreport 20	744,6	538,7	279,6	1562,9	UBST
Kaløgade	1493,9	49,9	427,1	1970,9	Ejd. adm.
Studsgade	1478,9	19	735,8	2233,7	UBST
Paradisgade	2243,8	11,7	959,5	3215	UBST
Auditoriebygning	1279,2	130,5	937,2	2346,9	UBST
I alt - netto	10102,4	1394,9	5698,9	17196,2	

Brutto-
etageareal

ca.
21.000

Tilsvarende kan udearealer og antallet af p-pladser opgøres således:

Udearealer	m ²	m ²	m ²	m ²	P-pladser
	Gårdhaver	Gård (asfalt/grus)	Diverse	I alt	
Volden				0	
Nørreport 15			36,8	36,8	10
Nørreport 17	0			0	10
Nørreport 16	224			224	
Nørreport 18				0	
Nørreport 20	370	450		820	30
Kaløgade	164		35	199	
Studsgade	220		11,1	231,1	
Paradisgade		1200		1200	30
Auditoriebygning				0	11
I alt	978	1650	82,9	2710,9	91

Det ses, at udearealet udgør ca. 13 % af det samlede bruttoetageareal (excl. p-arealer); og at der i 2011 disponeres over 91 p-pladser.

3 Fremtidig efterspørgsel efter m²

I udgangssituationen anvendes ovenstående data som afsæt for at estimere den forventede efterspørgsel i et nybyggeri. Baggrunden herfor er, at der ikke er gennemført en konceptudvikling og udvikling af et byggeprogram (forventes at blive udviklet bl.a. på baggrund af en brugerinvolvering i 2012).

Ud over at omfatte faciliteter til Arkitektskolen Aarhus indgår det at indtænke plads og rum til andre interessenter. Målet er at forstærke det kreative miljø omkring Arkitektskolen og samtidig at realisere mulighederne for synergi – bl.a. i forhold til lokaleffektivitet og dagligt samarbejde. I første omgang er der her fokuseret på areal til:

- AND – Center for Arkitektur, Ny teknologi og Design
- Et evt. samarbejde med en uddannelsesinstitution inden for design, arkitektur, udvikling af materialer og koncepter, bæredygtighed og urban design
- Det Jyske Kunstakademi, Mejlgade 32-34, Aarhus

Arkitektskolen Aarhus har i dag ca. 750 studerende og beskæftiger ca. 160 medarbejdere. De 10 lejemål udgør tilsammen et bruttoareal på ca. 21.000 m². De tilhørende udearealer består af ca. 1.000 m² gårdhaver og ca. 1.650 m² gårdarealer. I det nuværende bygningskompleks udgør værksteder, mock ups, udstillingslokaler mv. ca. 2.200 m² og auditorier ca. 1.600 m²; og arkiver, teknikrum, depoter mv. ca. 2.300 m² (alle tal er bruttoetagem²). Byggeriet dimensioneres efter, at der er plads til ca. 850 studerende.

Det Jyske Kunstakademi, Mejlgade 32-34, Aarhus, har 14-15 medarbejdere og 40-45 studerende. Institutionen har et ønske om, at antallet af studerende øges til 60-70 og en tilsvarende forøgelse af medarbejdertallet til ca. 20.

Desuden er det under overvejelse at supplere med:

- 50-70 kollegieværelser (fordelt på 1- og 2-rum) svarende til ca. 3.000 m² (finansieringsgrænsen er max. 50 m² for begge typer)
- 30-50 medarbejdere fra Aarhus Kommune, hvilket med et estimat på 40 medarbejdere giver et arealbehov på 800 m² netto svarende til ca. 1.000 m² brutto.

For kollegieværelser og afsnit til medarbejdere fra Aarhus Kommune skal der desuden indregnes areal til parkering, andel af teknikrum og sekundære rum.

Den estimerede efterspørgsel kan opsummeres således:

"Beboer"	Nuv. bruttoareal i m ²	Skønnet effekt af synergi og mere effektiv lokaleanvendelse	Justeret arealbehov i m ²
Arkitektskolen	21.000	4.000	17.000
AND – Center for Arkitektur, Ny teknologi og Design	1.500-2.000	500-750	1.000-1.250
Det Jyske Kunstakademi	2.-3.000	500-750	1.500-2.250
Evt. samarbejde med yderligere en uddannelsesinstitution			500-1.000
Aarhus Kommune (30-50 medarbejdere)			1.000
"Iværksætter"/udviklingsfællesskab			1.000-2.000
50-70 kollegieværelser			3.000
Bruttoareal i alt			Ca. 26.250

Den her skønnede efterspørgsel efter arealer skal ajourføres undervejs i dialogen med de andre interessenter, i forhold til output fra brugerinvolveringen og i konsekvens af den økonomi, der kan stilles til rådighed.

I den foreliggende beregning er det forudsat, at der opnås en lokaleeffektivisering svarende til 19 %, incl. effekten af synergi. Desuden forventes faktoren for udearealets andel at kunne reduceres fra de nuværende ca. 13 % til 10 % af det samlede bruttoetageareal.

Det skal sikres, at der til enhver ny bebyggelse skal udlægges og anlægges friareal til sikring af tilfredsstillende opholdsarealer, adgangs- og tilkørselsforhold, redningsmuligheder for brandvæsenet og parkering, dog min. 10%.

Alle nuværende arealer, der anvendes af Arkitektskolen Aarhus, udgøres af lejemål. Det vil også være situationen fremadrettet, da Arkitektskolen ikke har selveje.

Ud fra Aarhus Kommunes norm for parkering (1 p-plads pr. 100 Em) kan det samlede behov for parkeringspladser opgøres til 262. Samlet svarer det til et areal på ca. 7.800 m², hvortil skal lægges 500-1000 m² til cykelparkering. I forbindelse med de 2 uddannelsesbyggerier Navitas og VIA UC/Aarhus C har reduktion i forhold til denne norm dog været et element i en forhandling.

4 Indledende analyse af muligheder for lokalisering

Arkitektskolen har som en indledende analyse (trin 1) fået foretaget en beskrivelse og en vurdering af 14 placeringsmuligheder for en ny arkitektskole (rapport er afleveret 30. juni 2011).



Note: Med rødt er markeret de placeringsmuligheder, der opfylder de basale kriterier set med Arkitektskolens øjne; og med gult de placeringsmuligheder, der ikke opfylder de basale kriterier.

Flere af disse opfylder de opstillede kriterier; og det er valgt at gå videre i en ny runde med 3 placeringsmuligheder:

a. Mindet 2 (incl. hjørnet af Sydhavnsgade/Mindet)

Ejer: Olav de Linde

Traditionel bygherre-model, hvor byggeselskabet Olav de Linde er investor (bygherre) og efterfølgende står som udlejer.

b. Godsbanearealet

Ejer: DSB Ejendomme

Model for bygherre-/ejerrolle afhænger helt af Arkitektskolens præferencer. DSB Ejendomme vil sælge det nødvendige areal for en byggeretspris på 2.800-3.300 kr. pr. m². Der er tilbudt rabatmuligheder og forskellige faktorer, som skal indgå i en nærmere forhandling.

c. Ceres-grunden (2 forskellige matrikler)

Ejer: Unibrew og Olav de Linde

Option på arealet: A. Enggaard

Modellen vil her være en agent-model, hvor A. Enggaard står som agent for Arkitektskolen. Agenten vil afløfte EU-direktivernes krav om udbud og vil stå som kontraktholder i forhold til totalentreprise. Efterfølgende vil det være A. Enggaard (eller en part til hvem A. Enggaard måtte sælge projektet), der står som udlejer af bryggeriet.

5 Spontan tilkendegivelse

Efter besøget den 9. december 2011 udtalte uddannelsesminister Morten Østergaard:

”Opvokset i Aarhus har jeg altid været fascineret af det kreative miljø, der er omkring Arkitektskolen – og det er da bestemt ikke blevet mindre efter besøget. Der er tydeligvis gang i mange spændende og væsentlige aktiviteter. Og det er et studiemiljø, der er åbent for impulser udefra, både lokalt, nationalt og internationalt. Der er megen udveksling,” sagde Morten Østergaard efter besøget.

Er det noget der specielt har slået dig; hvor du har tænkt, at det bør der gøres noget ved?

”Nu har jeg fået en række input og en ting, som er iøjnefaldende, er de fysiske rammer. Jeg kan da godt se, at de ikke er ideelle for en kreativ uddannelses- og forskningsinstitution som Arkitektskolen. Det vil jeg selvfølgelig tage hjem og se på, om det er noget vi kan gøre noget ved.

Og så skal vi nok også være opmærksomme på, at Arkitektskolen, som en kreativ uddannelse, har brug for andre og mere vide rammer end mange af de øvrige uddannelser, som hører ind under Uddannelsesministeriet.”

6 Tidsplan

Der er udarbejdet en foreløbig tidsplan, der bygger på en række antagelser, hvor de enkelte aktiviteter tidsmæssige udstrækning er forbundet med betydelig usikkerhed, og hvorfor der er muligheder for under stramme forudsætninger at reducere i forventningerne til medgået tid. Konkret kan nævnes omfang og indhold af brugerinvolvering i processen.

Styrende for processen fremadrettet har der været fokus på, at en ny arkitektskole kan ibrugtages som det allerførste projekt i forbindelse med Aarhus som europæisk kulturhovedstad 2017 – derfor er ibrugtagning estimeret til 30. december 2016-2. januar 2017.

Hvorledes det eksakte forløb tilrettelægges afhænger i høj grad af den valgte lokalisering og de dertil knyttede forudsatte aftaler fsv. angår bygherre-/ejerrollen. Imidlertid er der lagt op til, at en central forudsætning udgøres af, at der afholdes en åben, international idékonkurrence, som efterfølges af indgåelse af kontrakt med totalrådgiver.

Det er forudsat, at der i medfør af det frie leverandørvalg indgås aftale om vilkår for den fremtidige husleje på markedsbaserede vilkår.

7 Videre proces

I den videre proces skal det afklares, hvorvidt der er mulighed for et samarbejde med de institutioner, der her er forudsat at indgå i den kreative platform. I givet fald, hvad dette måtte stille af krav mht. et fremtidigt byggeri. Samtidig bør det afklares, hvorledes indpasningen i byrummet (højde på nabobygninger, tilgængelighed og samspil med nærområdets bymiljø) bedst kan ske.

På et senere tidspunkt kan det overvejes at udvide kredsen til også at omfatte private virksomheder (arkitekt og/eller ingeniør), et væksthushus/iværksætterhus og andre kreative institutioner. Det kan øge efterspørgslen efter arealer. Samlet volumen, der efterspørges afhænger således dialogen med den potentielle interessentkreds.

I øjeblikket foregår der en nærmere afklaring af vilkår og konditioner for at gå videre i processen. Således afventes aktuelt en tilbagemelding – herunder et første bud på de fremtidige økonomiske forhold (husleje og drift) – fra DSB Ejendomme (Godsbanearealet), A. Enggaard (Ceres-grunden) og Olav de Linde (Mindet 2/Sydhavnsgade).

På bestyrelsens næste møde forventes det, at der kan fremlægges et bud på et oplæg til beslutning for den videre proces.