

## Ny skole

- Ud fra den hidtidige dialog med Bygningsstyrelsen og notater udarbejdet af konsulentfirmaet Bascon, er det min vurdering at det nøje skal overvejes om skolen skal benytte sig af det frie leverandørvalg, som giver andre muligheder end hvis Bygningsstyrelsen anvendes som bygherre. Det gælder i forhold til de ønsker vi har om en skole, der bygningsmæssigt er sammen med andre aktører og som indeholder eksempelvis ungdomsboliger og kollegieboliger. Det gælder også forhold omkring finansiering.
- Der er nu indledt en dialog med en mulig developer, Rune Kilden.
- Det er min vurdering, at der er et åbent vindue på mange fronter, som kan udnyttes til noget meget positivt. Der er nu åbnet op for, at vi kan komme til at bygge meget tæt på Godsbanecenteret på Aarhus kommunes arealer på Godsbaneområdet.. Arealet er også placeret tæt på Ceresgrunden, hvor VIA placerer et campusområde for ca. 5000 studerende.
- Rune Kilden har udarbejdet et oplæg til bestyrelsen, der indgår i nærværende bilag.

Jeg vurderer at den nævnte placering har mange plusser sammenholdt med de øvrige placeringer, der foreløbigt er udpeget.

Aarhus kommune kan efter min vurdering se en interesse i at få udviklet området både i forbindelse med Godsbanecenteret og i forbindelse med en satsning på området i forbindelse med Kulturhovedstad 2017.

Jeg vil anmode bestyrelsen om at vi yderligere undersøger muligheden for et samarbejde med Rune Kilden og Aarhus Kommune om placering af en ny skole på det nævnte område

Det er også min vurdering, at det er nødvendigt, at der ansættes en projektleder på skolen, hvis bestyrelsen vedtager at fortsætte processen med projekt Ny skole.

# NY ARKITEKTSKOLE I AARHUS



*Med henblik på opførelse af ny arkitektskole i Aarhus har der været ført dialog om realisering af dette projekt. Dialogen har ført til udarbejdelse af oplæg til det videre forløb.*

## 1. Placering af arkitektskolen

Arkitektskolen foreslås placeret på Godsbanen. Der er primært to store grundejere på Godsbanen; Aarhus Kommune og DSB. Der er fordele og ulemper ved begge grundstykker. Aarhus Kommunes areal har en direkte tilknytning til Kulturproduktionscentret Godsbanen og er placeret tættest på Aarhus centrum, Aros kunstmuseum, Musikhuset, Banegården og Rutebilstationen mv. På Aarhus Kommunes grundareal er pt. placeret ca. 67.000 m<sup>2</sup> byggeret. DSB's areal er beliggende længere væk fra Kulturproduktionscentret Godsbanen (mod Ringgadebroen), men har muligvis lidt færre bindinger, da det er endnu større end Aarhus Kommunens areal.

Aarhus Kommunens areal påtænkes umiddelbart anvendt, da det vurderes som mest attraktivt, særligt vurderet ud fra nærhed til Kulturproduktionscentret Godsbanen og centrum. Det vil dog bero på en konkret analyse af arealerne, som kan gennemføres i samarbejde. Aarhus Kommune er bekendt med, at en arkitektskole vil være et positivt bidrag til denne nye bydel, ligesom man er bekendt med og har forståelse for, at uddannelsesbyggeri ikke kan betale samme byggeretspris som boligbyggeri og kontor. Det er aftalt, at prisen fastsættes efter en gensidig dialog, der sikre de økonomiske rammer kan opfyldes for en ny arkitektskole.

Der er på denne baggrund indledt en konkret dialog med Aarhus Kommune om erhvervelse af dette grundstykke. Aarhus Kommune er positive til at realisere et projekt bestående af en ny arkitektskole, andre skoler/aktører (jf. Dialog med rektor Torben Nielsen) og en række boliger – herunder ungdomsboliger. Dele af ungdomsboligerne kunne være en integreret del af arkitektskolen.

Placeringen på Aarhus Kommunens grundareal muliggør en meget tæt interaktion med Kulturproduktionscentret Godsbanen. Det kan overvejes om bygningerne skal "rører hinanden". Dette vil naturligvis forudsætte en nærmere dialog med Aarhus Kommune og aktørerne på Godsbanen. Uanset om bygningerne rent fysisk "rør hinanden" er der basis for sammentænkning af de to bygninger, således at de kan løfte hinanden. På Godsbanen er der på taget skabt en "udsigtspost", som en ny arki-

tektskole bør respektere og eventuelt lade sig inspirere af. Godsbanen har indtil videre haft lidt udfordringer med at tiltrække og fastholde vækstlaget i det aarhusianske kulturliv, hvormod det mere etablerede kulturliv er blevet en fast del af Godsbanen. Det er oplagt, at en ny arkitektskole kunne spille en rolle i forhold til skabelse af kunst og kultur i vækstlaget. Med udviklingen på Ceres-grunden i baghovedet, vil området med en ny arkitektskole for alvor slå sig fast som Aarhus' nye kunst-, kultur og uddannelsescampus.

Der er opstillet en fælles ambition om, at den nye arkitektskole skal stå klar til ibrugtagning senest 1. januar 2017, hvor Aarhus som bekendt er udnævnt til europæisk kulturhovedstad. Denne ambition stemmer ualmindeligt godt sammen med Aarhus Kommunes ambitioner for netop dette område. Planen er, at Godsbanens øvrige arealer og bebyggelser skal spille en meget væsentlig rolle i Aarhus Kommunens kulturelle satsning i 2017. Arkitektskolens ambition om at have interessante og anvendelige udearealer passer også perfekt ind i dette helhedsbillede.

Jeg har meddelt Aarhus Kommune, at jeg ikke finder, at den nuværende helhedsplan for Godsbanearealerne giver optimale mulighed for etablering af en nytænkende arkitektskole. Aarhus Kommune er indstillet på, at der nu påbegyndes et arbejde med at indpasse en ny arkitektskole på arealerne, og er i den sammenhæng indstillet på at nytænke området. Det er med Aarhus Kommune aftalt, at såfremt Arkitektskolen ønsker at gå videre i arbej-





det med placering af en ny arkitektskole på Godsbanen vil der snarest blive afholdt en work-shop med undertegnede, arkitektskolen og Aarhus Kommune for at arbejde videre med dette.

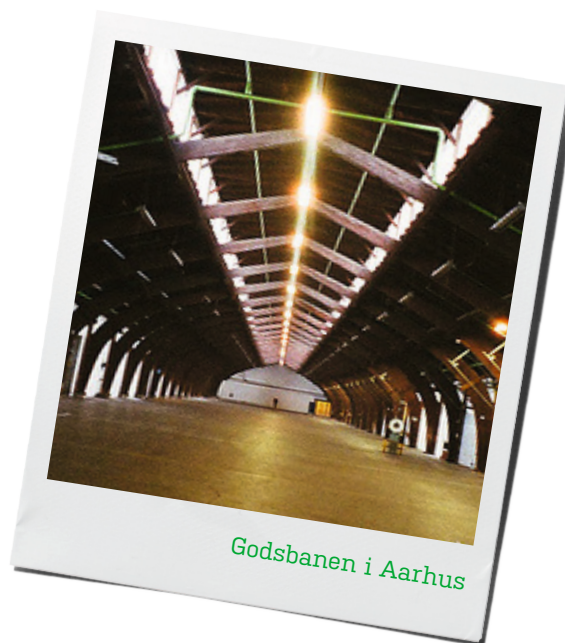
## 2. Mulige samarbejdsmodeller

Der ses en række forskellige modeller for realisering af projektet. Nedenstående skal blot ses som et oplæg til en nærmere dialog. Et godt udviklingsprojekt starter meget naturligt med at der udvikles en passende samarbejdsmodel. Såfremt arkitektskolen ønsker at gå videre i dialogen om etablering af en ny arkitektskole på Godsbanen, vil vi uden tvivl kunne finde en for projektet passende samarbejdsmodel.

Inspiration for en samarbejdsmodel kunne passende findes i nedenstående sag, der har en række ligheder med udvikling af en ny arkitektskole;

Undertegnede udviklede i perioden 2007-2012 det nye Scandic-hotel i Østergade i Aarhus C med 228 hotelværelser og conferencefaciliteter til ca. 500 personer samt 2 niveauer parkeringskælder. Projektet er i alt ca. 18.000 m<sup>2</sup>. Projektet blev realiseret i samarbejde med A. Enggaard A/S.

Udvikling af hotelprojekter betragtes ofte som en speciel disciplin, som ikke mange i Danmark beskæftiger sig med, da der stilles meget store krav til at ejendomsejer/udvikler er indforstået med at lejereren er en meget aktiv medspiller. En hotelkæde som Scandic stiller store krav til udviklingsprocessen, og forven-



ter at udvikleren af projektet respekterer dette og er en løbende medspiller og ikke en modspiller. Hotelkæderne kender bedst deres egne behov, og er specialister på deres egen drift og spiller en meget stor rolle i udviklingen af deres egne rammer for denne drift. De har klare holdninger til bygningens arkitektur og design, funktion, driftsomkostninger, vedligeholdelsesomkostninger mv. For et hotel er ejendommen ikke "bare" lokaler man befinder sig i mens man driver sin virksomhed. De er en del af hjertet i ens virksomhed. Det samme kunne man sige om en nytænkt arkitektskole.

Processen indledes med en kortfattet rammeaftale, hvor parterne dedikerer sig til at arbejde for at opnå et fælles resultat baseret på nogle aftalte tidsfrister, der sikrer projektets fremdrift. Parallelt med dette sikres grunden af ejendomsudvikleren i form af en aftale med Aarhus Kommune, således at projektet kan realiseres. Herefter arbejder parterne i en nærmere bestemt periode for at blive enige om rammerne for en lejekontrakt; lejeniveauer, længden af lejekontrakten, fordeling af vedligeholdelses- og driftsomkostninger, hovedtankerne i byggeriet mv. Perioden bliver afsluttet med, at der bliver indgået en betinget lejekontrakt. Lejekontrakten vil være betinget af, at parterne bliver helt og endeligt enige om projekt, byggeprogram mv. samt diverse nødvendige godkendelser og tilladelser. Med andre ord fikserer man lejevilkår på dette stade, således at lejereren kender detaljerne i lejevilkårene. Lejereren har derfor ingen økonomisk risiko i byggefasen, men deltager derimod blot som en aktiv medspiller i udformningen af byggeriet.



Det der efter indgåelsen af den betingede lejekontrakt skal fikseres og præciseres, er selve byggeriet og byggeprogrammet, som parterne samarbejder om. På tidspunktet for indgåelse af den betingede lejekontrakt er det erfaringsmæssigt muligt at beskrive en række forudsætninger og forventninger til byggeriet/byggeprogrammet og dette vil indgå som en del (bilag) af den betingede lejekontrakt. Der sker således en løbende afstemning og forankring i projektteamet, således at projektet i samarbejde løbende defineres og forfines, ligesom byggepriserne løbende vil blive afstemt for at sikre projektet kan realiseres.

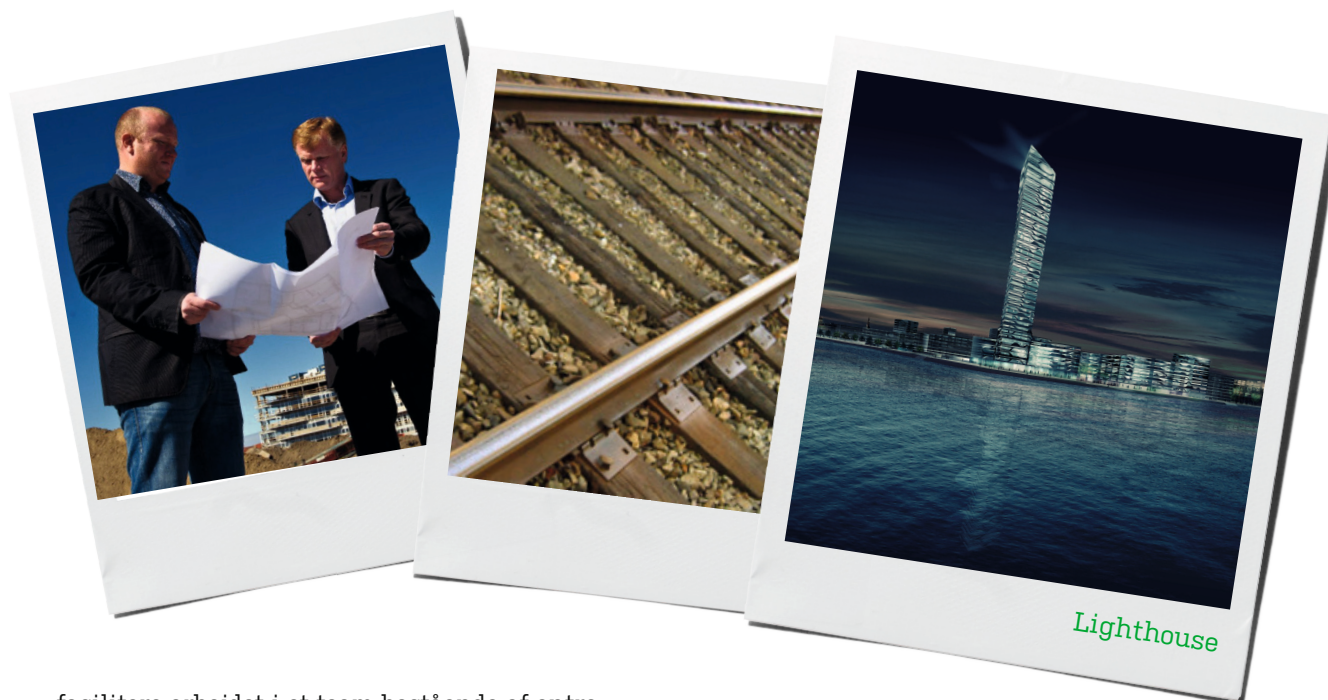
Når projektet er endeligt defineret og tegnet (til et vis stade) og parterne er enige herom, og når eventuelle øvrige forbehold er opfyldt, er lejekontrakten endelig og bindende for alle parter. Det skal her nævnes, at et hotel også efter denne periode er et levende objekt der løbende udvikler sig. Det må forventes at en ny arkitektskole også i udførelsesfasen vil blive forfinet og udviklet, hvilket som sagt er mere reglen end undtagelsen i en hoteludviklingssag. Det er vigtigt at entreprenør og ejendomsudvikler/ejendomsejer har forståelse dette, og ser dette mere som en styrke end som en begrænsning.

I ovennævnte hotelsag blev der parallelt med udarbejdelse af de endelige tegninger/byggeprogram (altså parallelt med arbejdet med at gøre den betinget lejekontrakt ubetinget) udarbejdet en totalentreprisekontrakt mellem ejendomsejer og totalentreprise. Totalentreprisekontrakten blev således indgået på samme tidspunkt som lejekontrakten blev endelige og bindende. I hotelsagen var A. Enggaard A/S totalentreprise samtidig med at Enggaard-koncernen deltog med undertegnede i en joint-venture som ejer af den ejendommen. Som nævnt mener jeg, at der er en lang række paralleller til udvikling af en ny arkitektskole, og at der kan hentes en masse inspiration i hotelsagen. Arkitektskolen kan således indledningsvist få fastlåst lejevilkårene i overensstemmelse med egen driftsøkonomi, men samtidigt kan skolen, lærerne og eleverne være en særdeles aktiv medspiller i udviklingen af projektet. Det er naturligvis afgørende, at der sammensættes det rigtige hold, der har forståelse og interesse i at realisere et projekt efter en model der adskiller sig fra en "standard-sag". Her tænkes ikke bare på at samle de rigtige virksomheder – men i lige så høj grad at samle de rigtige mennesker!



### 3. Kan en arkitektkonkurrence passes ind i en sådan proces?

Svaret er ubetinget et ja. I ovennævnte hotelsag blev arkitekt og indretningsarkitekt valgt i samarbejde mellem bygherre og lejer. Når man indledningsvist har fået kvalificeret og haft en grundlæggende dialog om hvilke kvaliteter der eftersøges i en konkurrence, viser erfaringen at arkitekterne kan udvælges i god konsensus. Det kunne overvejes at lave et alternativt udbud i en arkitektkonkurrence. Det vil i sig selv være nytænkende. Det tænkes eksempelvis på, at man kunne lave en konkurrence, hvor der konkurreres mere på et grundlæggende volumenstudie, et koncept for en ny skole, en evne til at facilitere det videre arkitektoniske arbejde samt en række arkitektoniske overvejelser – naturligvis ud fra en overordnet beskrivelse af nogle konkrete arealbehov der skal opfyldes. Et afgørende parametre ville være at finde et/flere arkitektkontor(er) der demonstrerer, at de kan deltage i at skabe et nytænkt laboratorium, som en arkitektskole på mange måder kan blive. En vigtig ting i denne sammenhæng vil også blive at arkitekterne kan demonstrere nogle overvejelser om udearealer, mødet med Kulturproduktionscentret Godsbanen og den omkringliggende bydel. Desuden er det relevant at arkitekterne finder det inspirerende at



facilitere arbejdet i et team bestående af entreprenør, bygherre og en lejer fyldt med arkitektoniske meninger og kompetencer. Her skal arkitekten være det naturlige samlingspunkt for det arkitektoniske samarbejde, og have en god evne til at træffe valg og måske særligt fravalg. I stedet for et mere monotont og klassisk udbud af et projekt til fastlåste konsortier af arkitekter, entreprenører og ingeniører kan der her arbejdes mere frit med at finde "den rigtige arkitekt". I de sædvanlige udbud til konsortier kan man risikere at den "rigtige arkitekt" til opgaven er gået sammen med "den forkerte" entreprenør eller andre rådgivere og derved ikke får tildelt opgaven. Ovenstående proces kan sikre, at der kan fokuseres rendyrket på de arkitektoniske kvaliteter, hvilket virker oplagt set i lyset af at det netop er rugekassen for fremtidens talenter der skal udformes. Bygherre vil sikre at entreprenørkompetencerne og øvrig rådgiverkompetence tilsættes og dette behøver ikke være afhængig af valget af arkitekt. Efter denne udvælgelse indgår arkitekten i samarbejde med resten af teamet i arbejdet med at skabe et mere konkret projekt der danner i første ende grundlag for en lejekontrakt, en entreprisekontrakt og i sidste ende en fantastisk nytænkt arkitektskole.

Ovenstående tilgang til en arkitektkonkurrence vil også medføre, at projektteamet kan koncentrere sig maksimalt om husets funktion og samspillet mellem de enkelte aktører/mennesker. Først gradvist efter funktionerne er fastlagt og nytænkt vil detaljerne i byggeriet blive endeligt fastlagt. Tanken er således at arkitektkonkurrencen ikke nødvendigvis skal afsløre den arkitekt der kan tegne "den flotteste bygning", men derimod skal valget falde på den arkitekt der (sammen med resten af teamet) kan ende med det for arkitektskolen bedst

mulige resultat. Dette vil ofte være et produkt af alle relevante og kreative kompetencer – herunder de arkitektoniske kompetencer. Koblet til verden uden for fast ejendomsbranchen kan man spørge sig selv hvor mange nye succesfulde produkter der er designet, tegnet og produceret først, for herefter at opdage deres funktion og hvad de skal bruges til? På denne måde kunne det være fornyende med en arkitektkonkurrence med det primære fokus på funktionen, og mindre på det æstetiske i en indledende fase.

Det bemærkes i øvrigt, at denne fremgangsmåde principielt kan åbne op for andre end de "sædvanlige" arkitektkontorer, der ofte indgår i konsortier med landets største entreprenører. Barrieren for arkitekterne ind i projektet vil blive relativ lav, og det vil kunne give nye spændende ideer til inspiration. I den videre proces vil de blive parret med resten af holdet – herunder entreprenører, ingeniører mv. På mange måder virker det mere korrekt at lejer og bygherre sammensætter "det rigtige hold" og at dette ikke blot sker på baggrund af "tilfældige" konsortiekonstruktioner som bygherre og lejer ikke selv er herre over.

#### 4. Pulje til indretning af lokalerne

I dialogen med Rektor Torben Nielsen har muligheden for at nogle af lokalerne ikke færdigindrettes i forbindelse med opførelsen af



ejendommen været diskuteret. Tanken er at der for nogle af lokalerne i stedet afsættes et beløb til dette, og at eleverne på arkitektskolen kan tænke en sådan færdiggørelse ind i undervisningen. Dette er en både interessant og realiserbar ide. Den endelige udformning kræver naturligvis en nærmere dialog.

Det skal i øvrigt bemærkes, at tankegangen ikke er helt ny inden for hotel-udvikling. I ovenstående hotel-udvikling-sag betaler bygherre/udlejer således et fast fikseret beløb til indretning af hotellet. Lejeren definerer selv det nærmere indhold af disse investeringer, men har som modvægt hertil budgetansvar for disse indkøb. Det anses derfor for muligt at integrere denne tankegang i arbejdet med en ny arkitektskole.

## 5. Samarbejdspartnere

Der er indledt en dialog med relevante samarbejdspartnere om realiseringen af projektet. Der er således identificeret et hold der kan realisere projektet, og det videre arbejde kan igangsættes omgående.

## 6. Tidsplan

Med en ambition om indvielse ultimo 2016/ primo 2017 har vi travlt. Overskrifterne i en tidsplan kunne være følgende

### September 2012 – december 2012

Udarbejdelse af rammeaftale med arkitektskolen og bygherre (udlejer), workshop og forhandlinger med Aarhus Kommune.

### Januar 2013 – Juli 2014

Udarbejdelse af ny lokalplan, udarbejdelse af lejeaftale, Brugerprocesser og workshops, udarbejdelse af byggeprogram, arkitektkonkurrence, bearbejdning af projekt, projektering mv.

### August 2014 – December 2016

Byggeri af en ny arkitektskole, indflytning mv.

## 7. Det videre forløb

Det vil uden tvivl være muligt at lave en fantastisk og nytænkt arkitektskole på Godsbanen. Det er derfor min forhåbning, at vi sammen nu går videre i arbejdet med dette. Som nævnt er det aftalt med Aarhus Kommune, at vi i nær fremtid kan afholde en work-shop for at gå videre i arbejdet med realiseringen af projektet.

Med håb om et fremtidigt godt samarbejde:

Rune Kilden



# Lidt om Rune Kilden...

## Bopæl

Født og opvokset i Aarhus. Bor i dag i byhus på Frederiksbjerg, Aarhus.

## Uddannelse

Cand. Jur., Aarhus Universitet 2002

## Karriere

Plesner Advokater (København), 2002-2004

Keops A/S (København), 2004-2005

Ikast Byggeindustri A/S (Stockholm), 2005-2006

Stifter og partner i NorCap A/S, 2006-2011  
(Investeringsvirksomhed med investeringer for ca. 2,5 mia. DKK i perioden 2006-2011.)

Projektudvikling i eget navn, 2011. Ønske om øget fokus på projektudvikling i Aarhus.

## Udvalgte projekter i Aarhus

Lighthouse\*, havnefronten i Aarhus: ca. 210 boliger og parkeringskælder. Godt samarbejde med Kim Herforth Nielsen, 3XN. Gennemført i joint venture med lokal investor-kreds.

Pakhus 2013, havnefronten i Aarhus: 35.000 m<sup>2</sup> kontorbyggeri udviklet efter en alternativ kreativ proces. Gennemføres i joint venture med lokal investor-kreds. Godt samarbejde med AART ARCHITECTS.

Scandic Østergades Hotel; ca. 18.000 m<sup>2</sup> konferencehotel og parkeringskælder i to niveauer. Gennemført i joint venture med A. Enggaard A/S. Godt samarbejde med AART ARCHITECTS.

## Bestyrelsesposter

Best. formand i Aarhus Fremad Fodbold A/S, 2009 -

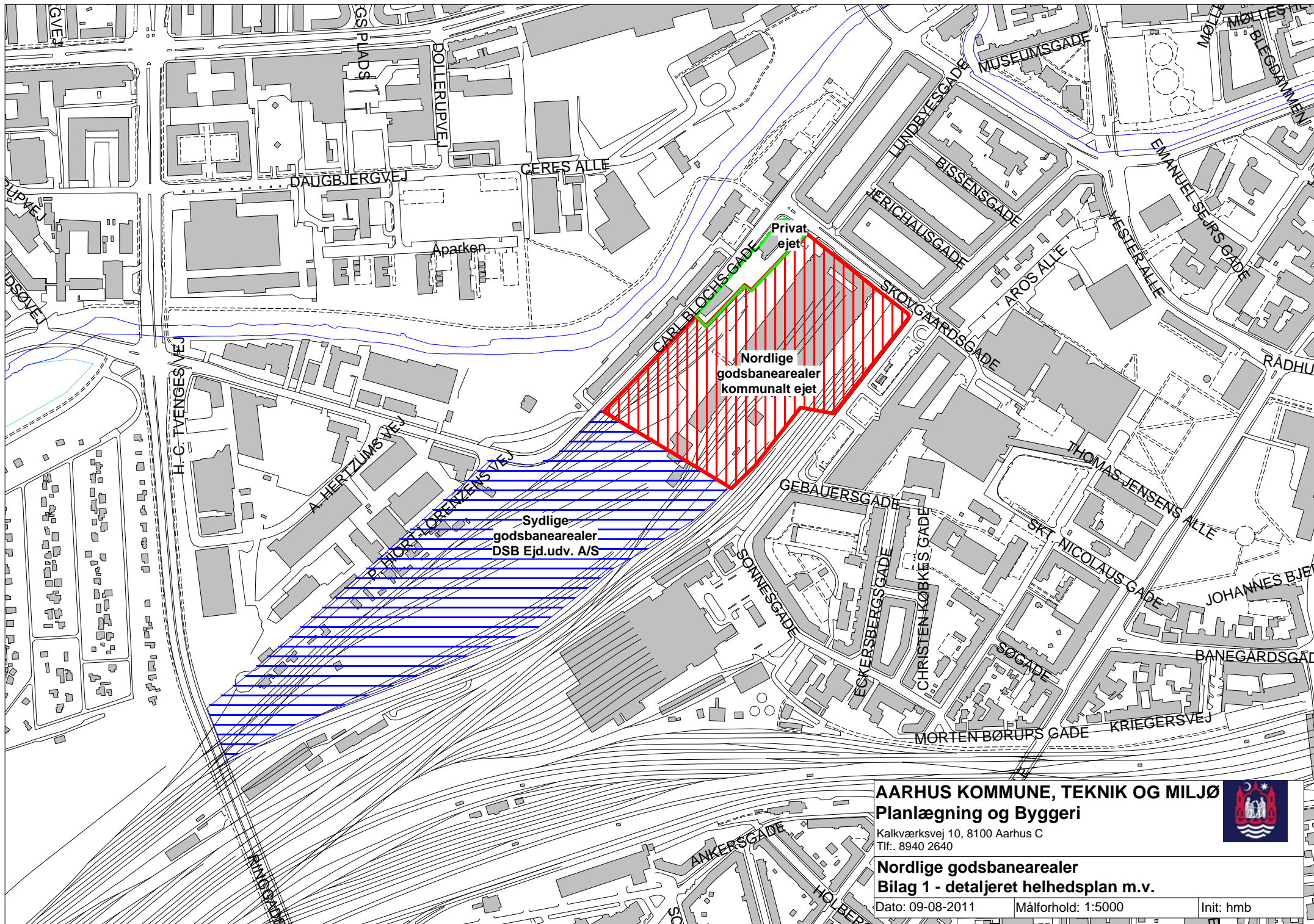
Best. Formand i SK Aarhus Håndbold A/S, 2011-2012

Best. Formand i Den Selvejende Institution Godsbanen (kulturproduktionshus), 2012 -

Best. medlem i Teatret Gruppe 38, Mejlgade, 2011 -







**AARHUS KOMMUNE, TEKNIK OG MILJØ**  
**Planlægning og Byggeri**

Kalkværksvej 10, 8100 Aarhus C  
Tlf.: 8940 2640



**Nordlige godsbanarealer**  
**Bilag 1 - detaljeret helhedsplan m.v.**

Dato: 09-08-2011

Målforhold: 1:5000

Init: hmb