

Indstilling

Til Århus Byråd
via Magistraten

Den 24. februar 2010

Multimediehus og havnebyrum - Status og anlægsbevilling for 2010-2011

1. Resume

Projektvinderen for Multimediehus og havnebyrum – Urban Mediaspace - blev fundet i foråret 2009. I den efterfølgende periode har bygherre i samarbejde med totalrådgiver og bygherrerådgiver arbejdet videre med projektering af vinderprojektet. Projekteringsarbejdet fortsætter til foråret 2011 og byggestart forventes i august 2011. Ibrugtagning af Multimediehus og p-anlæg forventes ultimo 2014, mens havnepladserne forventes færdiggjort ultimo 2015.

Siden foråret 2009 har hovedopgaverne i projektet bestået i:

Projektering på baggrund af vinderforslaget i form af udarbejdelse af bygge- og anlægsprogram samt dispositionsforslag.

Løbende tilpasning af projektet til den samlede økonomi

Intensiv bruger og borgerinddragelse i forhold til Multimediehuset og de funktioner, der skal være i bygningen.

Afklaringer af myndighedsforhold bl.a. i forhold til Kystinspektoret, brandmyndigheder, Banestyrelsen og Moesgaard Museum, samt udarbejdelse af forslag til lokalplan.

Udarbejdelse af udbudsstrategi med henblik på at optimere indhold, tidsplan, anlægsøkonomi og hensigtsmæssig inddragelse af entreprenører.

Videre bearbejdning af løsning til p-anlæg.

Opgradering af Multimediehuset til energiklasse 1 i henhold til byrådets efterfølgende beslutning for alle nyopførte bygninger i byomdannelsesområder i Århus Kommune. Der er i indstillingen angivet forslag til finansiering heraf.

Århus Kommune

Borgmesterens Afdeling
Teknik og Miljø
Kultur og Borgerservice

AK/2009/00618-001
Sagsnummer AK/2009/00618
Sagsbehandler Ina Bækgaard

Telefon 8940 9200
Direkte telefon 8940 9314

E-post borgerserviceogbiblioteker@aarhus.dk
E-post direkte ibae@aarhus.dk
www.aakb.dk

Klimatilpasning i forhold til Århus midtby i form af sikring mod oversvømmelse. Tiltagene er ikke en del af Multimediarhusprojektet, men er hensigtsmæssige at udføre i forbindelse med etableringen af Multimediarhuset. Tiltagene er endnu ikke finansieret.

Afklaring i forhold til Grenaabanen og kommende letbane.

Gennemførelse af en række geotekniske og miljømæssige undersøgelser herunder jordbundsforhold og klarlægning af mulige forureningskilder.

Den kortsigtede effekt er, at den igangværende proces med projektering og begyndende udbud på dele af projektet kan fortsættes. Den langsigtede effekt er, at det samlede projekt kan realiseres.

Den samlede økonomiske ramme for projektet udgør i 2008 priser 1,8 mia. kr. Heraf bidrager Århus Kommune med 1,1 mia. kr., Realdania med 0,2 mia. kr., der er en donation til etablering af havnebyrum, og Realea A/S med 0,5 mia. kr., der er en investering i køb af p-anlægget, når dette er færdigopført. I 2010-priser er den økonomiske ramme på 1,9 mia. kr.

2. Beslutningspunkter

At 1) der gives en anlægsbevilling til Kultur og Borgerservice på 106 mio. kr. til den fortsatte projektering, gennemførelse af udbud m.v. for Multimediarhuset og Havnebyrummet/Urban Media Space.

At 2) der gives en indtægtsbevilling til Kultur og Borgerservice på 20 mio. kr. til projekt Multimediarhuset og Havnebyrummet/Urban Media Space.

At 3) de afsatte udgifts- og indtægtsrådighedsbeløb til projektet for årene 2010-2015 fordeles over årene som anført i indstillingens afsnit 7.

At 4) der sker en opgradering af projektet, som beskrevet i indstilling, således at Multimediarhuset projekteres og opføres, så det kommer til at overholde kravene til en bygning i energiklasse 1.

At 5) finansieringen af opgraderingen af Multimediarhuset til energiklasse 1 sker dels ved anvendelse af det ikke-disponerede reservebeløb i projektet på 21 mio. kr., dels en konvertering på de i indstillingen anførte vilkår af den årlige driftsbesparelse på 830.000 kr. svarende til

en anlægsinvestering på 14 mio. kr. De 35 mio. kr. tillægges den økonomiske ramme til det samlede anlægsprojekt, idet de anførte 14 mio. kr. teknisk optages som rådighedsbeløb, når de i afsnit 3.8 anførte vilkår herfor er opfyldt.

At 6) der i forbindelse med realiseringen af Multimediehuset og Havnebyrummet/Urban Media Space etableres den i indstillingen beskrevne klimatilpasning for Århus midtby, såfremt den nødvendige finansiering af beløbet på 44 mio. kr. kan tilvejebringes.

At 7) finansiering af dette beløb nærmere vurderes af Borgmesterens Afdeling og Teknik & Miljø, hvorefter byrådet bliver forelagt en indstilling fra Teknik & Miljø om evt. etablering af klimatilpasningen.

At 8) Kultur og Borgerservice i samarbejde med Teknik og Miljø samt Borgmesterens Afdeling bemyndiges til at fortsætte det videre arbejde med projektering og realisering af Multimediehuset og Havnebyrummet/Urban Media Space som beskrevet i indstillingen, herunder gennemførelse af de beskrevne udbud.

3. Sagsfremstilling

Århus Byråd vedtog den 27. maj 2009 en indstilling om Multimediehus og havnebyrum, hvor blandt andet udpegelsen af vinderprojektet – Urban Mediaspace - blev godkendt.

Projektet er et led i realiseringen af helhedsplanen for De Bynære Havnearealer, hvis overordnede mål er at forbedre sammenhængen mellem byen, havnen og bugten og etablere en rekreativ forbindelse fra syd til nord. Her spiller Multimediehuset en vigtig rolle. Det skal huse fremtidens Hovedbibliotek og Borgerservice og skal sammen med havnebyrummene, omlægning af infrastrukturen i området og afdækningen af den sidste del af Århus Å give byens borgere og besøgende et åbent, attraktivt og fleksibelt fristed, der understøtter lysten til at lære og opleve. Bygningen indeholder derudover arealer, der senere kan inddrages til kommunale formål – herunder kulturelle formål – men som i første omgang udlejes på markedsvilkår.

Projektets hovedelementer består af følgende:

- Multimediehus på ca. 16.600 m²
- Udlejningsarealer på ca. 10.000 m²
- P-anlæg med plads til ca. 1.000 biler
- Ankomstcenter

- Å afdækning
- Etablering af havnebyrum
- Trafikregulering
- Letbanetracé

Se bilag 3 og 4 for en nærmere beskrivelse af Multimediehuset og havnebyrummene.

I forlængelse af udpegelsen af vinderprojektet er der indgået totalrådgivningsaftale med Schmidt Hammer Lassen Architects K/S, der har tilknyttet Arkitekt Kristine Jensens Tegneste apS som landskabsarkitekt og ALECTIA A/S som ingeniør.

Århus Kommunes bygherrerådgiver på projektet er ingeniørfirmaet Rambøll.

Der er siden sket en videreudvikling af projektet, hvis hovedelementer beskrives nærmere i de efterfølgende afsnit.

Projektet befinder sig nu i den såkaldte "udvidede dispositionsforslagsfase", hvor der udarbejdes byggeprogram og dispositionsforslag. Denne fase afsluttes i marts 2010, hvorefter projektet overgår til den såkaldte projektforslagsfase, der varer indtil primo 2011. De nævnte faser dækker over en mere og mere detaljeret udvikling og bearbejdelse af projektet.

Byggestart forventes i august 2011, hvorefter Multimediehuset og p-anlægget forventes færdiggjort ultimo 2014, mens øvrige pladser og veje m.v. forventes færdiggjort ultimo 2015. Det samlede projekt forventes således afsluttet omkring årsskiftet 2015/16.

Normalt hører anlægsprojekter i Århus Kommune entydigt under én magistratsafdeling. Dette er imidlertid ikke muligt for nærværende projekt, da det udførelsesmæssigt vil indeholde en række arbejder, der går på tværs af den eksisterende magistratsopdeling. Projektet realiseres derfor i en tværgående projektorganisation under Borgmesterens Afdeling, Teknik & Miljø og Kultur & Borgerservice.

Den samlede økonomiske ramme for projektet udgør 1.771 mio. kr. i prisniveau 1. januar 2008. Heraf bidrager Århus Kommune med 1.077 mio. kr., mens Realdania og Realea A/S bidrager med i alt 694 mio. kr., der henholdsvis er en donation til etablering af havnebyrum og en investering i køb af p-anlægget, når dette er færdigopført. Af de 1.771

mio. kr. er de 1.750 mio. kr. konkret disponeret i projektet, mens de 21 mio. kr. indtil videre er afsat som en ikke udmøntet reserve. I afsnit 7 er de konkrete budgettal i prisniveau 2010 anført.

Samarbejdet med Realdania og Realea A/S er fastsat i en af byrådet tiltrådt partnerskabsaftale. Århus Kommune er bygherre på projektet, og har således den samlede bygherrerisiko.

I projektperioden er projektets navn "Urban Mediaspace Aarhus" efter vinderprojektet. Der skal inden projektets færdiggørelse findes permanente navne til bygningen og de enkelte pladser.

Byrådet besluttede den 27. maj 2009, at Borgmesterens Afdeling, Teknik og Miljø samt Kultur og Borgerservice to gange årligt skal orientere Århus Byråd om projektet. Byrådet vil således foruden orienteringen i nærværende indstilling modtage yderligere en orientering i 2010. Derudover vil de tre afdelingers udvalg med intervaller tilpasset de enkelte faser i byggeriet blive holdt orienteret om økonomien i projektet.

Nedenfor følger en kort gennemgang af de vigtigste aktiviteter i projektet siden sidste byrådsindstilling. Det drejer sig om:

- Bygge- og anlægsprogram samt dispositionsforslag
- Tilpasning af projektet til økonomien
- Brugerinddragelse
- Borgerinddragelse
- Myndighedsafklaring og lokalplan
- Udarbejdelse af udbudsstrategi
- P-anlæg
- Opgradering af Multimediehuset til energiklasse 1
- Klimatilpasning
- Grenaabanen og letbane
- Geotekniske og miljømæssige undersøgelser

3.1 Bygge- og anlægsprogram samt dispositionsforslag

Bygge- og anlægsprogrammerne er udarbejdet på baggrund af konkurrenceprojektet og i dialog med bygherre. Programmerne fastlægger krav til Multimediehuset og havnepladserne og indarbejder den viden fra blandt andet brugere og borgere, som arkitekterne ikke havde adgang til i konkurrencefasen.

Byggeprogrammet er en detaljeret beskrivelse af kravene til bygningen. Det gælder fx krav til konstruktioner, bæreevne, akustik, belysning, EL- og IT-installationer, logistik og indeklima. Af programmet fremgår også, hvordan bygningen skal disponeres, samt hvilke rum og funktioner der skal være.

Anlægsprogrammet er en tilsvarende beskrivelse af kravene til havnepladserne og området omkring Multimediehuset. Programmet beskriver blandt andet funktionskrav til pladser og trafikforhold. Af programmet fremgår også kvalitetsniveauet for belægninger, belysning m.m. og forudsætninger for fremtidig drift og vedligehold.

Programmerne udgør et meget omfattende materiale, som danner baggrund for det efterfølgende projekteringsarbejde.

3.2 Tilpasning af projektet til den økonomiske ramme

Den samlede økonomiske ramme for projektet blev godkendt af byrådet på mødet den 17. december 2008. Rammen udgør 1.771 mio. kr. i prisniveau 1. januar 2008, hvoraf 21. mio. kr. som tidligere anført er afsat som en ikke udmøntet reserve.

Realisering af projektet inden for denne ramme er et væsentligt succeskriterium.

I tilknytning til bearbejdningen af projektet gennemføres der løbende af totalrådgiveren økonomiske kalkulationer, der skal sikre, at projektet kan realiseres inden for den økonomiske ramme. Der sker således i regi af en nedsat økonomigruppe en løbende vekselvirkning mellem den arkitektoniske og konstruktionsmæssige udvikling og den økonomiske optimering af projektet. Der er som følge heraf gennemført optimeringer og justeringer af projektet.

Disse optimeringer og justeringerne vedrører primært forhold som grundlæggende konstruktionsprincipper, arealstørrelser, belægnings typer og en række andre forhold, der er underkastet nærmere analyser med henblik på indretning af bygningen og pladserne.

Det vurderes, at projektet vil kunne realiseres inden for den afsatte økonomiske ramme.

Med de gennemførte tilpasninger er de arkitektoniske principper i vinderforslaget fastholdt. Arealmæssigt er der sket en marginal reduktion

på ca. 5 % af bygningen og arealerne umiddelbart uden for denne. I de tidligere i afsnit 3 angivne m² tal er denne reduktion indregnet.

Der henvises til beskrivelsen af projektet i bilag 3 og 4.

Da der er tale om et særdeles stort og kompliceret projekt, er der efter udbud indgået aftale med det engelske rådgivningsfirma Davis Langdon om en "second opinion" på projektets anlægsøkonomi.

Davis Langdon indgår i projektet i dispositionsplanfasen, hvor alle de væsentligste forhold med betydning for økonomien fastlægges. Denne fase løber indtil marts 2010.

Firmaet bidrager både med økonomiske kalkulationer og konkrete forslag til økonomisk optimering af projektet.

3.3 Brugerinddragelse

Der har siden maj 2009 været inddraget en række professionelle brugere i form af medarbejdere i processen. Der er etableret 11 brugergrupper med deltagelse fra Borgerservice og Biblioteker, Realda-
nia/Realea, Teknik og Miljø, Rambøll og totalrådgiverne. Hver gruppe har haft fokus på en særlig del af projektet og har samarbejdet med totalrådgiverne om at optimere funktionalitet, logistik, sikkerhed, æstetik og service. Udviklingsarbejdet har haft afgørende indflydelse på projektets udformning - særligt optimeringen af funktionaliteten for borgere og medarbejdere i huset. Gruppernes input er indarbejdet i byggeprogrammet.

3.4 Borgerinddragelse

I september – oktober 2009 har der været afholdt en række borgerworkshops og der er blevet indsamlet ideer via hjemmesiden og i forbindelse med en udstilling på Hovedbiblioteket. Sammen med totalrådgiverne har borgerne testet visionen, udviklet på projektets elementer og er kommet med input til brug og udfordringer i forbindelse med Multimediehus og havnepladser. I alt har deltaget ca. 250 borgere i processen. Borgernes forslag er blevet gennemarbejdet, sorteret og vurderet i forhold til projektets visioner og arkitektoniske rammer. Ideer og forslag er indarbejdet i bygge- og anlægsprogrammet. De involverede borgere har fået direkte feedback og materialet er kommunikeret på projektets hjemmeside.

Der har desuden været afholdt naboorienteringsmøder for beboere og virksomheder i området.

3.5 Myndighedsafklaring og lokalplan

Der er udarbejdet forslag til lokalplan og tillæg til Kommuneplanen for projektområdet. Der er desuden fra Kystinspektoratet givet tilladelse til fjernelse af eksisterende landarealer, landindvinding af nye arealer på søterritoriet og etablering af nye kajkanter. Der er i den forbindelse ikke krav om særlig vurdering af virkningen på miljøet (VVM-redegørelse).

Planlægning og Byggeri i magistratsafdelingen for Teknik og Miljø har ligeledes foretaget en screening af projektet i henhold til VVM-bekendtgørelsens bilag 3 med henblik på afgørelse af, om projektet er VVM-pligtigt. Det er vurderet, at projektet ikke er VVM-pligtigt.

Der har desuden været afholdt drøftelser om projektet med Moesgaard og en række myndigheder, herunder brandmyndigheder, Bane-styrelsen, Trafikstyrelsen, Bygningsinspektoratet, Politiet, SOK m.fl.

3.6 Udarbejdelse af udbudsstrategi

Projektets styregruppe har den 26. oktober 2009 tiltrådt en udbudsstrategi. Strategien vil løbende blive evalueret og i fornødent omfang justeret.

Målet for udbudsstrategien er at skabe størst mulig sikkerhed for overholdelse af den givne økonomiske ramme og samtidigt sikre etablering af det optimale projekt inden for denne ramme.

Opfyldelse af dette mål kræver et overblik over projektets væsentligste økonomiske komponenter i de faser af planlægningen, der forløber indtil primo 2011, således at der sikres reel mulighed for at træffe beslutninger om justering og tilpasning af projektet inden for den økonomiske ramme, og inden de væsentlige entreprisekontrakter indgås.

I praksis vil dette kræve, at der i 2010 sker inddragelse af entreprenører for en sikker prissætning af byggeriet. Samtidig søges det i størst muligt omfang at drage nytte af den aktuelle markedssituation inden for anlæg og byggeri.

På baggrund af den gennemførte analyse, er det besluttet, at opdele de kommende entrepriseudbud i 6 udbudspakker med hver sine ka-

rakteristika og udbudstidspunkter for opfyldelse af de overordnede mål for udbudsstrategien.¹

Udbudspakkerne er:

1. Automatisk P-anlæg
2. Råhus, lukning, å-åbning, stikledninger samt byggepladsindretning og – drift.
3. Anlægsarbejder relateret til ramning og vandbygning
4. Indvendig aptering²
5. Tekniske installationer
6. Belægninger, belægningsopbygninger, kajkanter og udvendig aptering³

Det bemærkes at alle udbudspakkerne er omfattet af EU´s udbudsdirektiv.

Med hensyn til opfyldelse af målet om et tidligt overblik over de væsentligste økonomiske komponenter kan det oplyses, at en opdeling i de ovennævnte udbudspakker vil kunne sikre, at ca. 65 % af anlægsomkostningerne er prissat i foråret 2011, hvor den såkaldte projektforslagsfase afsluttes.

Udbudspakkernes udbudsform og forventede tilbudstidspunkt fremgår af nedenstående tabel:

Tabel 1: Udbudspakker i projektet

Udbudspakke	Entrepriseform	Tilbudstidspunkt
Automatisk p-anlæg	Turnkey-leverance / totalentreprise ⁴	Forår 2010
Råhus, lukning, å-åbning, stikledninger samt byggepladsindretning og – drift	Partnering	Forår 2010
Anlægsarbejder relateret til ramning og vandbygning	Fagentreprise	Efterår 2010
Indvendig aptering	Fagentrepriser	Efterår 2012
Tekniske installationer	Fagentrepriser	Efterår 2012

¹ Udbudspakkerne 4-6 udbydes som fagentrepriser, hvilket også giver mindre virksomheder mulighed for at byde ind på opgaverne.

² Indvendig aptering omfatter primært indvendige vægge, døre, lofter, gulvbelægninger, overfladebehandlinger samt det faste inventar som fx garderobebokse, skabe og receptionsdiske.

³ Udvendig aptering er det faste, udvendige inventar – fx borde, bænke, affaldskurve mv.

⁴ En turnkey-leverance er aflevering af et helt færdigbygget anlæg klar til brug.

Belægninger, belægningsopbygninger, kajkanter og udvendig aptering	Fagentrepriser	Efterår 2012
--	----------------	--------------

3.7 P-anlæg

Vinderforslaget indeholdt to forskellige udformninger af det i projektet forudsatte p-anlæg med ca. 1000 pladser, dels et traditionelt anlæg og dels et automatisk anlæg.

Byrådet tiltrådte på mødet den 27. maj 2009 at *"at Borgmesterens Afdeling, Teknik og Miljø samt Kultur og Borgerservice på baggrund af indstilling for Styregruppen for partnerskabsaftalen mellem Århus Kommune og Realdania kan tage stilling til evt. etablering af en automatisk parkeringsløsning."*

I fortsættelse heraf er det efter indstilling fra styregruppen den 14. september 2009 besluttet at etablere et automatisk p-anlæg.

Beslutningen er baseret på funktionelle, arkitektoniske og sikkerhedsmæssige hensyn samt et analysearbejde gennemført af projektledelsen i samarbejde med Realea A/S, totalrådgiveren og Rambøll Management.

Resultatet af analysen viser, at det forventes, at der bliver tale om en høj udnyttelse af anlægget, hvilket primært skyldes 2 faktorer, nemlig for det første, at der er tale om en meget attraktiv beliggenhed, og for det andet, at der samtidig med etablering af anlægget nedlægges et tilsvarende antal p-pladser i området.

En kritisk kapacitetsfaktor vedrører antallet af biler, der skal køre ind og ud af anlægget i den travleste time. Denne time forventes at blive mellem kl. 15 og 16 på hverdage, hvor der kan blive op til 600 - 800 kørsler ind og ud.

Ved et automatisk anlæg køres der på niveau 0 ind i en elevator, hvor bilen afleveres og senere modtages. Sådanne anlæg kendes fra udlandet, hvor de vurderes som særdeles drifts stabile. Det skønnes, at der ved valg af et automatisk anlæg skal etableres ca. 15 - 19 elevatorer for at kunne opfylde behovet i spidslasttiden. Dette vil pladsmæssigt være muligt.

På det arkitektoniske plan skønnes den automatiske løsning at give den mest hensigtsmæssige udformning af niveau 0. Med gennemsig-

tighed i et lyst og venligt miljø på "byens gulv", skabes der trygge rammer både for ankomsten til bygningen og for aflevering/afhentning af biler. Dette vil gøre parkeringsløsningen attraktiv for alle og samtidig sikre, at der ikke skabes en problematisk "underverden" under bygningen.

Anlægget vil blive udformet med optimal synlighed, brugervenlighed, tilgængelighed, skiltning og betalingsformer tilpasset de nyeste muligheder på det tidspunkt, hvor anlægget skal taget i brug i år 2014.

Det vil således være muligt at indrette det forholdsvis begrænsede område ved elevatorerne, hvor der er brugerkontakt optimalt set i forhold til et anlæg, hvor brugerne skal bevæge sig rundt i hele anlægget. Samtidig er de parkerede biler sikret mod hærværk under parkeringen.

Det bemærkes endvidere, at det automatiske anlæg vil blive indrettet, så det kan anvendes af personer med handicap, herunder kørestolsbrugere. Derudover vil der på niveau 0 blive indrettet et antal pladser til specialparkering, herunder handicapparkering for større vogne.

Endelig vil der blive etableret et antal såkaldte "kiss and ride" pladser til af- og pålæsning, brugere, der blot hurtigt skal aflevere en bog eller lignende. Det mulige omfang heraf er endnu ikke fastlagt.

Alt i alt vil der med et automatisk anlæg blive tale om et innovativt anlæg, der vil blive et udtryk for best practice for p-anlæg. Hermed vil p-anlægget i sit koncept og størrelse understøtte og gensidigt forstærke det koncept, der skabes med Multimediehuset som en innovativ bygning.

Begge typer af anlæg blev i vinderforslaget skønnet til via den videre bearbejdning af projektet at kunne rummes inden for den samlede projektøkonomi.

I tilknytning til fastlæggelse af udbudsstrategien for projektet, er det fundet hensigtsmæssigt, at leverandøren af maskinanlægget udvælgendes på et meget tidligt tidspunkt, så denne kan medvirke ved udformningen af rådhuset. Dette begrundes med, at huset så at sige skal bygges til det konkrete anlæg.

For ikke at forsinke den samlede tidsplan for projektet er der derfor afholdt prækvalifikation af mulige maskinleverandører. Dette har re-

sulteret i, at tre firmaer – alle tyske – er indbudt til at afgive tilbud på anlægget.

Udbuddet er opdelt med selvstændig prissætning for henholdsvis projektforslagsfasen og for detailprojektering og udførelse.

Den tyske specialrådgiver GIVT, Berlin er tilknyttet som underrådgiver for yderligere kvalificering af udbudsmaterialet. Kriteriet for valg af entreprenør er det økonomisk mest fordelagtige tilbud, hvor kvalitet og driftsomkostninger også indgår i vurderingen.

Efter færdiggørelsen af p-anlægget i 2014 sælges det i overensstemmelse med partnerskabsaftalen til Realea A/S som en selvstændig ejerlejlighed. Der er samtidig med nærværende indstilling fremsendt indstilling til den lukkede dagsorden om bemyndigelse til indgåelse af overdragelsesaftale vedr. p-anlægget med Realea A/S.

3.8 Opgradering af Multimediehuset til energiklasse 1

Konkurrenceprogrammet til Multimediehuset blev udarbejdet efter gældende bygningsreglement. Byrådet har efterfølgende den 24. juni 2009 besluttet, at alle nyopførte bygninger i byomdannelsesområder i Århus Kommune skal efterleve kravene til energiklasse 1.

I byrådsindstillingen tiltrådt den 27. maj 2009 fremgik det, at Borgmesterens Afdeling, Teknik og Miljø samt Kultur og Borgerservice ville undersøge, hvilke konsekvenser det vil have at opgradere projektet til henholdsvis energiklasse 2 og energiklasse 1. Samtidig fremgik det, at de tre afdelinger ville vende tilbage til byrådet, når resultatet af undersøgelserne foreligger.

Totalrådgiveren har på ovenstående grundlag gennemført en nærmere analyse af muligheden for en energimæssig opgradering af bygningen. Undersøgelsen har på baggrund af byrådets beslutning af 24. juni 2009 været målrettet mod energiklasse 1.

Resultatet af undersøgelsen er afrapporteret til projektledelsen i et notat af 11. december 2009 (jf. bilag 5).

Det fremgår af notatet, at energirammerne er følgende:

- Energiramme: 95,1 kWh/(m²·år). Dette svarer til det nugældende bygningsreglement, og dermed de vilkår, der har været gældende for konkurrencen

- Lavenergiklasse 2: 70,1 kWh/(m²·år)
- Lavenergiklasse 1: 50,0 kWh/(m²·år)

Analysen viser, at lavenergiklasse 1 vil kunne overholdes ved en investering på 33 – 37 mio. kr. Samtidig vil der opstå en årlig driftsbesparelse på ca. 830.000 kr. Den årlige sparede CO₂ udledning vil være på 282 ton.

Tilpasningen til energiklasse 1 opnås ved passive tiltag, der hovedsagelig består af elbesparelser, og aktive tiltag, der består af installation af solceller på Multimediehusets tag.

Der er i forvejen indlagt isolering i et sådant omfang, at yderligere isolering har en næsten umålelig effekt på energiforbruget.

Elbesparelserne opnås ved tilpasning af belysningsniveauet i bygningen samt optimering af styringen af belysningsniveauet. Derudover optimeres ventilationsanlægget, bl.a. med forøget varmegenindvindning.

Den resterende del af tilpasningen til energirammen sker ved installation af ca. 3.300 m² solceller på husets tag.

Solcellerne vil blive integreret i tagfladen og bliver formentlig ikke synlige nedefra. Løsningen påvirker endvidere ikke bygningens oprindeligt påtænkte facade. Det overordnede arkitektoniske udtryk er derfor uændret.

I tilknytning til fastlæggelse af den økonomiske ramme for projektet, der blev tiltrådt af Byrådet den 17. december 2008, var den samlede økonomiske ramme på 1.750 mio. kr. Den samlede finansiering var imidlertid på 1.771 mio. kr., hvilket medførte, at der var indlagt en ikke-disponeret reserve på 21 mio. kr. Alle beløb er i prisniveau 1. januar 2008.

Det indstilles, at opgraderingen af projektet til energiklasse 1 finansieres delvis via anvendelse af den ikke-disponerede reserve på 21 mio. kr. Beløbet vil umiddelbart kunne anvendes til afholdelse af de førstkommande udgifter i forbindelse med opgraderingen til energiklasse 1. Restbeløbet på 14 mio. kr. til dækning af de endelige udgifter til opgraderingen findes via kapitalisering af den årlige driftsbesparelse på 830.000 kr. Frem mod 2014 undersøger Borgmesterens Afdeling, Kultur og Borgerservice og Teknik og Miljø mulighederne for lånefinansie-

ring af restbeløbet på 14 mio. kr. jf. initiativer beskrevet i indstillingen 'Tilpasninger af Århus Kommunes likviditet' behandlet på magistratens møde 25. januar 2010. Såfremt det ikke viser sig muligt at lånefinansiere restbeløbet, vil finansieringen heraf skulle ske via udskydelse af øvrige planlagte projekter i Kultur og Borgerservice og Teknik og Miljø, indtil der igen findes likviditetsmæssig dækning hertil. Opgraderingen til energiklasse 1 forventes afsluttet samtidig med færdiggørelsen af Multimediehuset og P-anlægget ultimo 2014.

Det skal bemærkes, at hovedparten af arbejderne og dermed omkostningerne til opgradering af bygningen til energiklasse 1 falder relativt sent i byggefasen. Det vil således på dette område være muligt frem til ultimo 2011 at tilpasse projektet til eventuel ny teknologi og eventuelt ændrede krav i form af ny lovgivning eller nye byrådsbeslutninger.

3.9 Klimatilpasning

Århus midtby er beliggende i en smal, veldefineret ådal og midtbyen er følsom over for højere vandstande i å og i bugt. Senest viste høje vandstande i slutningen af 2006 og starten af 2007, at niveauet for oversvømmelser langs strækninger af Århus Å gennem midtbyen allerede under de nuværende klimatiske forhold er på et niveau omkring tålegrænsen – få cm højere vandstande i 2006 og 2007 ville have medført oversvømmelser af dele af den centrale midtby.

Højdekort og opmålinger viser at dele af vej- og havneanlæggene omkring Europaplads er så lavt beliggende, at de er i risiko for oversvømmelser. Ligeledes er områder langs og bag bl.a. Åboulevarden, Thorvaldsensgade, Søren Frichsvej, Godsbanearialet og længere vestpå langs Århus Å til Brabrand Sø i fare for at blive oversvømmet (jf. bilag 6). Der ligger en hel del boliger, erhverv og forretninger i disse områder samt vigtige dele af byens infrastruktur.

Forøgelse af sikkerheden mod oversvømmelse af disse centrale dele af midtbyen kan ske i forbindelse med de forestående anlægsarbejder med Urban Mediaspace Aarhus ved Europaplads og andre anlægsaktiviteter nær åens udløb i havnen.

Rent praktisk kan forbedring af sikkerheden mod oversvømmelse ske i form af et sluseanlæg med pumper og ved en tilpasning af terrænet omkring åens udløb.

Slusen kan opbygges som en under normale forhold vanddækket sluseport. Ved højvande hæves sluseporten op fra vandløbsbunden og holde bugtens vand ude. Store indbyggede pumpeanlæg sørger herefter for at pumpe åens vand ud i havnebassinet, så byen ikke oversvømmes af åens vand. Såvel sluseporte som pumpeanlæg kan laves, så de ikke er synlige i det daglige. Løsningen er bl.a. anvendt i Gudenåen i Silkeborg (ved Silkeborg Papirfabrik).

For at havvandet ikke skal strømme ind i byen uden om slusen ved højvande, er det nødvendigt at hæve terrænet på begge sider af slusen. I praksis er der alene tale om nogle få meter syd for slusen og et par hundrede meter nord for slusen, inden terrænet naturligt kommer op i passende højt niveau.

Ved at udføre de dele heraf, der ligger inden for projektområdet vedr. Urban Mediaspace Aarhus, vil disse arbejder kunne udføres som en integreret del af dette projekt. Beslutning herom skal i givet fald træffes senest i november 2010.

I vedlagte bilag 7 og 8 er arbejderne nærmere beskrevet.

Det fremgår, at anlægsarbejderne vil koste ca. 44 mio. kr.

Finansiering af dette beløb vil blive nærmere vurderet af Borgmesterens Afdeling og Teknik & Miljø, hvorefter byrådet vil blive forelagt en indstilling fra Teknik & Miljø om evt. etablering af klimatilpasningen.

3.10 Grenaabanen og letbane

Der arbejdes på en afklaring af, hvad Grenaabanen og en eventuelt kommende letbane får af konsekvenser for projektet i forhold til eventuelt hegn og bomanlæg samt sportrace. Tilrettelæggelsen af sporforløbet sker under skyldig hensyntagen til, at der opretholdes almindelig person- og godstogsdrift til Grenaa, der arbejdes således med at tilrettelægge sporene, så det ene kan bruges til almindelig togdrift. På nuværende stade i projektet er spordelen adskilt fra selve huset (dog er de stadig overdækkede), hvilket gør det væsentligt lettere at gennemføre byggeriet af Multimediehuset.

3.11 Geotekniske og miljømæssige undersøgelser

De geotekniske undersøgelser har omfattet 21 boringer og 19 CPT-forsøg med elektrisk sonde til indtil 50 meter under det eksisterende

kajniveau.⁵ Herefter er der udført meget omfattende laboratorieundersøgelser for kortlægning af jordens egenskaber.

Resultatet af undersøgelserne er, at jordbundsforholdene er nogenlunde som forventet. Funderingsforholdene er således vanskelige, med omfattende aflejringer af tertiært ler, der relativt kraftigt udvider sig og trækker sig sammen, når leret aflastes eller belastes.

Bygningen skal som følge heraf funderes på relativt lange pæle, hvor pælelængderne for de enkelte bygningsdele skal afpasses, således at bygningens sætninger holdes på et acceptabelt niveau. Fundering vurderes dog at kunne gennemføres indenfor det oprindelige afsatte budget.

De miljøtekniske undersøgelser, som er tilrettelagt ud fra en kortlægning af potentielle forureningskilder på projektarealet, har omfattet ca. 70 boringer i indtil 12 meters dybde. Der er konstateret væsentlige punktforureninger ved gamle tankanlæg på Europa Plads, ved Toldboden og på Pier 1. Desuden er der konstateret forurenede partier i opfyld bag gamle kaj anlæg og i de lag, som har udgjort tidligere havnebassiners bundsediment. I disse sedimenter er bl.a. aflejret materiale fra Århus Å og fra aktiviteterne på Århus Havn gennem mere end hundrede år. Undersøgelsen bekræfter desuden, at det indpumpede sand bag de eksisterende kaj anlæg generelt er uforurenet eller kun let forurenet.

Resultaterne af undersøgelsen vil udgøre grundlaget for en overordnet jordhåndteringsplan, der skal sikre, at jorden genanvendes hhv. bortskaffes på en miljømæssigt og økonomisk forsvarlig måde.

Undersøgelsen viser - som forventet - at det er nødvendigt at tage højde for forureningsforholdene ved gennemførelsen af jordarbejderne i tilknytning til opførelsen af Multimediehuset, og desuden at det vil være nødvendigt at tage højde for forureningsspredning fra punktkilder og de gamle bundsedimenter.

Undersøgelsen har ikke givet anledning til en ændring af det afsatte budget for håndtering af forurenet jord. Uanset grundige undersøgelser, kan det dog ikke udelukkes at ukendte forureningskilder medfører meromkostninger i byggefasen. Det er en del af bygherrerisikoen.

⁵ CPT- forsøg er en sonderingsmetode, hvor man nedpresser en elektronisk sonde i jorden. Registreringerne fra sonden giver et udtryk for jordens styrke.

4. Den forventede effekt

Beslutningerne i indstillingen har en umiddelbar og en mere langsigtet effekt. Umiddelbart medfører beslutningerne, at den igangværende proces for det samlede projekt kan fortsættes. Hermed fastholdes mål, proces, tidsplan og ressourceforbrug som tidligere vedtaget af Århus Byråd og i henhold til aftalegrundlaget med Realdania og Realea A/S.

På lang sigt har indstillingen den effekt, at det samlede projekt kan realiseres. Hermed får borgere og besøgende i Århus et Multimediehus med et moderne hovedbibliotek, et nyt centralt borgerservicebetjeningssted, centrale og innovative parkeringsfaciliteter, nyt havnebyrum med talrige muligheder for individuel udfoldelse og afholdelse af events m.v., kobling af havn, nyt byrum og eksisterende midtby samt løsning og integrering af en række infrastrukturelle udfordringer.

5. De planlagte ydelser

Efter marts måned 2010 bevæger projektet sig fra dispositonsforslagsfasen og ind i projektforslagsfasen. Begreberne dækker over faser, hvor projektet bearbejdes mere og mere detaljeret, således at der til sidst foreligger et projekt, som kan danne baggrund for entreprenørernes arbejde med opførelse af byggeriet.

Med nærværende indstilling søges der bevilling til gennemførelse af det videre projekteringsarbejde og gennemførelse af de tidligere nævnte udbud nr. 1, 2 og 3.

Udbudspakke 1 vedrører indkøb af det automatiske p-anlæg, hvor der efter EU-udbud i foråret 2010 indgås aftale med en leverandør, der herefter indgår i arbejdet vedr. projektering af p-anlægget og de konsekvenser dette har for kælderkonstruktionen og udførelsen af niveau 0. I udbuddet skal den pågældende leverandør give tilbud på levering af anlægget; men bindende kontrakt om levering indgås først, når projekteringen er afsluttet. Dette forventes at ske i marts 2011.

Tilsvarende gør sig gældende for udbudspakke 2, der primært vedrører opførelse af råhus, lukning af huset med tag og facade, åafdækning samt etablering og drift af byggeplads. Der udpeges i foråret 2010 efter EU-udbud en partneringentreprenør, der indgår i arbejdet vedr. konstruktionsprincipper m.v., herunder samarbejde med leverandøren af p-anlægget, frem til ca. marts 2011. Derefter indgås der endelig kontrakt med den pågældende entreprenør på baggrund af

enhedspriser, der fremkommet ved udbuddet i foråret 2010. Dette forventes at blive i marts måned 2011.

Udbudspakke 3 gennemføres i efteråret 2010. Arbejdet vedrører primært ramning af spuns og pæle, nedbrydning af eksisterende kajkonstruktioner, opfyldning af arealer og etablering af byggegrube. Endelig kontrakt med denne entreprenør forventes ligeledes indgået i marts 2011.

Efter gennemførelsen af de 3 nævnte udbud, vil ca. 65% af projektet være prissat.

Byrådet vil i januar/februar 2011 blive forelagt en indstilling om anlægsbevilling til gennemførelse af de anlægsarbejder de 3 udbud omfatter.

6. Organisering af indsatsen

Som nævnt i afsnit 2, realiseres projektet i en tværgående projektororganisation under Borgmesterens Afdeling, Teknik & Miljø og Kultur & Borgerservice. Den daglige ledelse af projektet hører således under denne projektororganisation.

Overordnet ledes projektet af en styregruppe, hvori repræsentanter fra Århus Kommune, Realdania og Realea A/S deltager. Endvidere deltager 2 af Realdania udpegede byggesagkyndige i gruppen. Århus Kommunes repræsentanter i gruppen er Stadsdirektøren og direktørerne for henholdsvis Magistratsafdelingen for Kultur & Borgerservice og Magistratsafdelingen for Teknik & Miljø.

Med reference til styregruppen er etableret en gruppe, der benævnes "bygherremødet". I denne gruppe deltager blandt andet repræsentanter fra Kultur & Borgerservice samt Teknik & Miljø på forvaltningschefniveau samt repræsentanter fra Realdania, Realea A/S, projektledelsen, bygherrerådgiver og totalrådgiver. På bygherremøderne træffes de løbende beslutninger om projektets udvikling og realisering.

Foruden ovenstående er der etableret en lang række grupper, der behandler forskellige forhold omkring projektet.

Samarbejdet med Realdania og Realea A/S drøftes løbende i partnerskabsmøder, hvor Århus Kommune er repræsenteret på forvaltningschefniveau.

Derudover der ifølge partnerskabsaftalen etableret en partnerskabsbestyrelse, der kan træde sammen, hvis der måtte opstå spørgsmål af mere fundamental betydning for samarbejdet. Partnerskabsbestyrelsen består af borgmesteren, rådmændene for henholdsvis Kultur & Borgerservice og Teknik & Miljø samt direktørerne for henholdsvis Realdania og Realea A/S.

7. Konsekvenser for ressourcer

7.1 Bevilling til Kultur og Borgerservice for 2010-2011

Af praktiske årsager er den samlede bevilling til projektet opført under et kontoafsnit i Kultur & Borgerservice.

Ved beslutning i byrådet af henholdsvis 26. marts 2008, 17. december 2008 og 27. maj 2009 er der bevilget i alt 80 mio. kr. i udgifter og 33 mio. kr. i indtægter til projektet. Udgifterne vedrører konkurrenceafholdelse, projektering, bygherrerådgivning, projektledelse, geotekniske undersøgelser m.v. Indtægterne vedrører bidrag fra Realdania og Realea A/S.

Ultimo 2009 udgør det samlede forbrug ca. 56 mio. kr. i udgifter og 23 mio. kr. i indtægter.

Det skønnes, at det yderligere forbrug frem til marts 2011 vil udgøre ca. 130 mio. kr. i udgifter og 30 mio. kr. i indtægter.

Der søges således en anlægsbevilling på 106 mio. kr. i udgifter og 20 mio. kr. i indtægter i tillæg til de tidligere bevilgede beløb.

Som tidligere anført vil byrådet i januar/februar 2011 blive forelagt en indstilling om bevilling af midler til det videre arbejde fra april 2011.

7.2 Rådighedsbeløb

Rådighedsbeløbene til projektet har hidtil været optaget under anlægsreserven, hvorfra de er blevet overflyttet til konti under Kultur & Borgerservice. De samlede rådighedsbeløb for alle årene er overført til Kultur & Borgerservice' kontoafsnit i forbindelse med udmøntningen af vækstpakken, idet der dermed er et samlet overblik over disse beløb herunder fordelingen på år.

Det samlede finansierede beløb er uændret i forhold til tidligere indstillinger, idet der dog naturligvis er sket en prisfremskrivning til prisniveauet i budget 2010. Herefter udgør det i perioden frem til og med

2015 samlede afsatte udgiftsrådighedsbeløb i dette prisniveau i alt 1.870 mio. kr. og det samlede afsatte indtægtsrådighedsbeløb 813 mio. kr.

Det samlede beløb på 1.870 mio. kr. er herefter med nærværende indstilling fuldt ud disponeret til projektet, herunder opgradering til energiklasse 1.

Det er på nuværende tidspunkt endnu forbundet med usikkerhed, hvorledes fordelingen af udgifterne og indtægterne over årene vil forløbe; men på baggrund af det bedste skøn, der kan foretages på nuværende tidspunkt, foreslås følgende fordeling af rådighedsbeløb i budgetperioden, herunder det sidste overslagsår 2014:

Tablet 2: Rådighedsbeløb i budgetperioden

	2010	2011	2012	2013	2014
	<i>- 1.000 kr. i 2010 priser -</i>				
Udgifter	100.000	247.000	333.000	510.000	520.000
Indtægter	42.200	145.000	130.000	180.000	273.060

I 2015, der ligger ud over budgetperioden, afsættes der 104 mio. kr. i udgiftsrådighedsbeløb og 20 mio. kr. i indtægtsrådighedsbeløb.

7.3 Driftsbudget

Som det fremgår af indstillingen, forventes det nye multimediehus ibrugtaget ultimo 2014 og det resterende projekt ultimo 2015. Da der bliver tale om væsentligt større driftsudgifter end de nuværende udgifter til hovedbibliotek og borgerservice m.v., skal der fra og med 2014 afsættes yderligere driftsbeløb i kommunens budget.

Borgmesterens Afdeling, Teknik & Miljø og Kultur & Borgerservice vil i overensstemmelse med den vedtagne budgetprocedure forud for budgetlægningen for 2011 – 14 fremsende indstilling om optagelse af de fornødne driftsudgifter fra og med 2014.

Der vil i tilknytning hertil blive anvist det resterende rådighedsbeløb på ca. 14 mio. kr. til opgradering af bygningen til energiklasse 1, der fremkommer via kapitalisering af den opnåede besparelse på indkøb af energi på ca. 830.000 kr. pr. år, jf. afsnit 3.8. Beløbet på 14 mio. kr. optages herefter teknisk som udgiftsrådighedsbeløb, når de i afsnit 3.8 anførte betingelser er opfyldt.

Nicolai Wammen

/

Niels Højberg

Laura Hay

/

Carl Nielsen

Marc Perera Christensen

/

Kirsten Jørgensen

Bilag

- Bilag 1: Sagsnummer T-10-472-006(vedlagt originalsagen/ - elektronisk).
- Bilag 2: Finansieringsskema for Multimediehuset / Sydlige Bastion (vedlagt originalsagen/ - elektronisk).
- Bilag 3: Projektbeskrivelse for byrådsbehandling (kopi til alle, + elektronisk).
- Bilag 4: Illustrationer af Multimediehuset (kopi til alle, + elektronisk).
- Bilag 5: Energiforhold - Lavenergiklasse 1 (kopi til alle, + elektronisk).
- Bilag 6: Oversvømmelse af midtbyen ved højere vandstande i å og bugt (kopi til alle, + elektronisk).
- Bilag 7: Notat NT009C. Klimasikring (kopi til alle, + elektronisk).
- Bilag 8: Skitse af forslag til Klimasikring (kopi til alle, + elektronisk).
- Bilag 9: Bevillingsstyringsprogram AB-08-472-007 (vedlagt originalsagen/ - elektronisk).

Tidligere byrådsbeslutninger

2009-06-24: *"Forslag fra den Socialdemokratiske byrådsgruppe og Det Radikale Venstres byrådsgruppe til byrådsbeslutning om overgang til lavenergibyggeri som ny standard i Århus Kommune".*

Byrådet besluttede:

- At stille krav om lavenergiklasse 1 for byggeri i blandt andet byomdannelsesområder.

2009-05-27: *"Projektvinder for "Nyt centralt havnebyrum og Multimediarhus i Århus" samt aflæggelse af anlægsregnskab for den oprindelige Multimediarhusbevilling."*

Byrådet besluttede:

- at tildele totalrådgivningskontrakten for "Nyt centralt havnebyrum og Multimediarhus i Århus".
- at igangsætte udarbejdelse af lokalplansforslag, tillæg til Kommuneplanen samt miljøvurdering.
- at fjerne Pier 1.
- at give Borgmesterens Afdeling, Teknik og Miljø samt Kultur og Borgerservice bemyndigelse til at tage beslutning om valg af parkeringsanlæg.
- at give en projekteringsbevilling i 2009 på 28 mio. kr.
- at projekteringsbevillingen finansieres af det samlede rådighedsbeløb for projektet.
- at godkende afslutning af anlægsregnskabet.
- at Borgmesterens Afdeling, Teknik og Miljø samt Kultur og Borgerservice to gange årligt skal orientere Århus Byråd om projektet.

2008-12-17: *"Partnerskabsaftale – Inderhavnen i Århus – byens nye centrale byrum (lukket dagsorden)."*

Byrådet besluttede:

- at indgå partnerskabsaftale med Realdania og Realea A/S om opførelse af Multimediarhus, havnebyrum og p-anlæg.

2008-03-26: *"Samarbejde med Realdania om Inderhavnen i Århus – Byens centrale byrum/Multimediarhuset på Den Sydlige Bastion m.v. (lukket dagsorden)".*

Byrådet besluttede:

- at indgå i samarbejde med Realdania om Inderhavnen i Århus.

2008-03-26: *"Igangsætning af projektkonkurrence for Multimediehuset m.v. på Den Sydlige Bastion/Inderhavnen i Århus – Byens centrale byrum".*

Byrådet besluttede:

- at igangsætte af sidste fase af projektkonkurrencen.
- at fortsætte forhandlinger med Realdania om partnerskabsaftalen.
- at nedsætte bedømmelseskomité.
- at ændre den kommunale styregruppe.
- sammensætningen af anlægsbevilling til det samlede projekt.
- udlejning af 10.000 m².
- udstykning af parkeringsanlæg til Realea A/S.

2007-08-15: *"Multimediehuset – bygningsmæssig drift og vedligehold samt status på den yderligere byggemulighed på ca. 7.000 m²".*

Byrådet besluttede:

- at tage vurdering af forøgede drifts- og vedligeholdelsesudgifter til efterretning.
- at foretage ny vurdering af drifts- og vedligeholdelsesudgifter, når det konkrete projekt er kendt.

2007-06-27: *"De Bynære Havnearealer – Bebyggelse af Pier 1".*

Byrådet besluttede:

- at give mulighed for fjernelse af Pier 1 frem for bebyggelse.
- at overflytte byggemuligheden til andre dele af Inderhavnen.

2006-12-20: *"Multimediehuset – status og valg af udbudsform, endelig placering, fastlæggelse af kerneværdier m.v.".*

Byrådet besluttede:

- de syv kerneværdier for arbejdet med Multimediehuset.
- placering af Multimediehuset.
- organisering med styregruppe, projektgruppe og intern teknisk tovholder.
- at gennemføre entrepriseudbud og projektkonkurrencen.
- samarbejdsfora for det videre arbejde.

2005-06-01: *"Fremrykning af rådighedsbeløb fra 2012 og frigivelse af anlægsbeløb i perioden 2005-2008 til begyndende projektering af nyt Multimediehus".*

Byrådet besluttede:

- at fremrykke rådighedsbeløb og frigive anlægsbeløb til begyndende projektering af nyt Multimediehus.

2001-12-19: *"Handlingsplan for De Bynære Havnearealer".*

Byrådet besluttede:

- at vedtage handlingsplan for De Bynære Havnearealer.