

## Indstilling



Til Århus Byråd  
via Magistraten

Den 18. november 2009

### **Godkendelse af helhedsplan for Viby Syd (Kjærslund, Rosenhøj og Søndervangen)**

#### **1. Resume**

De fire almene boligafdelinger i Viby Syd (Kjærslund, Rosenhøj og Gl. og Ny Søndervangen) har de seneste år oplevet en koncentration af sociale problemer og en skævvridning af beboersammensætningen.

Dette betyder, at området risikerer at komme ind i en varig negativ spiral og på sigt udvikle sig til et isoleret parallelsamfund, hvis der ikke iværksættes en ekstra indsats nu.

Magistraten besluttede på denne baggrund d. 3. marts 2008 at igangsætte udarbejdelsen af en fælles helhedsplan for Viby Syd og i maj 2008 blev et formelt samarbejde med Viby Andelsboligforening og boligforeningen Århus Omegn indledt.

Det fælles forslag til en helhedsplan blev med Magistratens beslutning d. 6. april 2009 sendt i høring. Høringsfasen blev afsluttet d. 11. maj 2009. Helhedsplanen er efterfølgende blevet justeret i lyset af høringssvarene, yderligere analyser og støttetilsagn og foreligger nu i sin endelige udgave til byrådets godkendelse.

Målsætningen for helhedsplanen er at skabe en attraktiv bydel med en alsidig beboersammensætning, hvor beboerne trives. Dette skal ske ved hjælp af en strategi, der betyder en forstærket og bredere bolig-social indsats, nye udlejningsregler og ikke mindst en markant fysisk forandring af bydelen for at gøre den og boligmassen mere attraktiv.

Helhedsplanen er baseret på den nyeste viden og anbefalinger på området og kan i Danmark hvad angår omfang og ambitionsniveau kun sammenlignes med helhedsplanen for Gellerup og Toveshøj, der signalerede en ny tilgang til indsatsen i de udsatte boligområder i Danmark.

#### **Århus Kommune**

Borgmesterens Afdeling

AK/2009/00571-001  
Sagsnummer AK/2009/00571  
Sagsbehandler Jens Heslop

Telefon 8940 2000  
Direkte telefon 8940 2185  
Telefax 8940 2121

E-post [post@ba.aarhus.dk](mailto:post@ba.aarhus.dk)  
E-post direkte [jh@aarhus.dk](mailto:jh@aarhus.dk)  
[www.aarhuskommune.dk](http://www.aarhuskommune.dk)

Helhedsplanens fysiske elementer vil indgå i en samlet arkitektkonkurrence for at sikre en helhedsorienteret arkitektonisk og indholdsmæssig løsning. Arkitektkonkurrencen og implementeringen af helhedsplanen vil blive gennemført af en fælles organisering mellem boligforeningen Århus Omegn, Viby Andelsboligforening og Århus Kommune.

Der ønskes meddelt anlægsbevilling på 1,5 mio. kr. til forberedelse og gennemførelse af arkitektkonkurrencen.

## **2. Beslutningspunkter**

At 1) byrådet godkender den vedlagte helhedsplan

At 2) byrådet godkender den beskrevne organisation, der skal gennemføre helhedsplanen

At 3) byrådet godkender gennemførelsen af den beskrevne arkitektkonkurrence.

At 4) den fælles styregruppe for Viby Syd bemyndiges til at udfærdige konkurrencematerialet til den beskrevne arkitektkonkurrence og til at lave prioriteringer mellem de beskrevne indsatser inden for den økonomiske ramme.

At 5) Magistratsafdelingen for Teknik og Miljø bemyndiges til at give bindende tilsagt på op til 4,5 mio. kr. i kapitalstøtte

At 6) der meddeles anlægsbevilling på 1,5 mio. kr. til forberedelse og gennemførelse af en samlet arkitektkonkurrence

## **3. Baggrund**

De fire almene boligafdelinger i Viby Syd (Kjærslund, Rosenhøj og Gl. og Ny Søndervangen) har de seneste år oplevet en koncentration af sociale problemer og en skævvridning af beboersammensætningen.

Bydelen er således karakteriseret ved en meget stor andel af børn og unge, et lavt indkomstniveau i forhold til den øvrige by, at beboerne har dårligt fodfæste på arbejdsmarkedet og at der er en stor gruppe af beboere af ikke-vestlig herkomst. Samtidig hindrer bydelens fysiske udformning en åbenhed mod den øvrige by.

Dette betyder, at bydelen risikerer at komme ind i en varig negativ spiral og på sigt udvikler sig til et isoleret parallelsamfund. Dette er

ikke ønskeligt, da det er uhensigtsmæssigt for sammenhængskraften i Århus at have større boligområder præget af lave indkomster, manglende beskæftigelse og afsondring fra den øvrige del af byen. Som en del af Integrationspolitikken er det således en målsætning at fremme en mere alsidig befolkningssammensætning i og på tværs af kommunens lokalsamfund og boligområder.

Magistraten besluttede på denne baggrund d. 3. marts 2008 at igangsætte udarbejdelsen af en helhedsplan for Viby Syd (de almene boligafdelinger Rosenhøj, Kjærslund og Søndervangen) og i maj 2008 blev et formelt samarbejde med Viby Andelsboligforening og Boligforeningen Århus Omegn indledt.

Et forslag til en helhedsplan blev sendt i offentlig høring d. 6. april 2009 og den endelige helhedsplan foreligger nu og er vedlagt som bilag 1.

#### **4. Den forventede effekt**

Målsætningen for helhedsplanen for Viby Syd er at skabe en *attraktiv bydel* med en *alsidig beboersammensætning*, hvor *beboerne trives*. Målsætningen skal realiseres senest ved udgangen af 2015. Helhedsplanen skal desuden bidrage til indfrielse af Integrationspolitikens målsætninger om et mere alsidigt bosætningsmønster.

Realiseringen af den trelede målsætning vil blive målt ved hjælp af 17 indikatorer, der også anvendes i forbindelse med helhedsplanen for Gellerup og Toveshøj. Da udfordringerne i Viby Syd er af et andet omfang end i Gellerup og Toveshøj er målsætningerne på de enkelte indikatorer ikke fuldt sammenfaldende.

Sammenhænge mellem målsætningen, indikatorerne og de planlagte ydelser fremgår af bilag 2.

#### **5. De planlagte ydelser**

For at kunne indfri den formulerede målsætning om en attraktiv bydel med en alsidig beboersammensætning, hvor beboerne trives, er Viby Andelsboligforening, boligforeningen Århus Omegn og Århus Kommune enige om, at der skal igangsættes en ambitiøs bredspektret indsats.

De nedenfor beskrevne initiativer er baseret på den nyeste viden og anbefalinger på området og kan i Danmark hvad angår omfang og ambitionsniveau kun sammenlignes med helhedsplanen for Gellerup

og Toveshøj, der signalerer en ny tilgang til indsatsen i de udsatte boligområder i Danmark.

Det skal i den forbindelse understreges, at der allerede ydes en stor ekstraordinær indsats fra boligforeningernes og kommunens side for at adressere de særlige udfordringer i Viby Syd.

De nye boligsociale og fysiske initiativer er således udvalgt efter en forventning om, at de sammen med den eksisterende indsats, vil have væsentlige synergieffekter. En eventuel senere eller løbende prioritering af hvilke indsatser det er økonomisk muligt at gennemføre, vil derfor blive foretaget af den beskrevne organisering (jf. afsnit 6) under hensyntagen til helheden i indsatsen.

### **Baggrund for fastlæggelsen af den nye indsats**

Analysen har vist, at udfordringerne i Viby Syd er af et andet omfang end eksempelvis Gellerup og Toveshøj og at der er forskel på de fire almene boligområder i Viby Syd.

Vurderingen er, at det kun er i Rosenhøj det er nødvendigt med en gennemgribende fysisk reovering og ombygning, hvor der udflyttes kommunale arbejdspladser til boligområdet og blandede ejerformer tilføres gennem nybyggeri. Dette skyldes dels bygningsmassens tekniske tilstand og dels at området på grund af sin størrelse med 27 identiske blokke med ens orientering og en afsondret placering ned mod jernbanen virker mere fremmedgørende og lukket end de mindre boligområder Kjærslund og Søndervangen. Samtidig er de sociale problemer mest udtalte i Rosenhøj og beboersammensætningen er mere skæv. I forlængelse heraf er der i Rosenhøj igangsat et udlejningsforsøg, hvor alle boligerne kan udlejes udenom ventelisten til personer, der opfylder definerede kriterier såsom tilknytning til arbejdsmarkedet. Det er efter de nuværende regler ikke muligt at indføre kombineret udlejning i Rosenhøj eller i Kjærslund og Søndervangen.

Helhedsplanen for Viby Syd indeholder ikke en lang række initiativer, der skal tilføre området erhverv og uddannelsesinstitutioner, som tilfældet var med helhedsplanen for Gellerup og Toveshøj. Årsagen er, at der i bydelen er et gymnasium og i mindre grad erhverv og at der er store tilstødende industri- og erhvervsområder samt flere uddannelsesinstitutioner. Bydelen er derfor ikke i samme grad "monofunktionel" som Gellerup og Toveshøj, hvorfor det kun i mindre grad prioriteres at tilføre nye funktioner.

Endelig har bydelen ikke samme størrelse som Gellerup og Toveshøj og der er heller ikke de samme store tilstødende almene boligområder som i Gellerup og Toveshøj, der nødvendiggør en massiv tilførsel af nye ejerformer til området eller at et salg af almene boliger skal igangsættes på nuværende tidspunkt. Der er dog mulighed for at iværksætte et salg af de almene boliger på et senere tidspunkt, hvis boligforeningerne og kommunen vurderer, at dette bliver nødvendigt.

I forhold til områdets mindre størrelse end Gellerup og Toveshøj skal det dog bemærkes, at området samlet set er det 9. største – målt på antallet af beboere – af de 37 udsatte boligområder i Danmark, der fremgår af Programbestyrelsens<sup>1</sup> oversigt. På landsplan er der derfor tale om et område af en vis størrelse.

Det er således vurderingen, at det er muligt at hindre en negativ udvikling i Kjærslund og Søndervangen med en række primært boligso- ciale initiativer, mens denne indsats i Rosenhøj skal suppleres med en ambitiøs fysisk omdannelse, hvis udviklingen her skal vendes.

### **De konkrete ydelser**

De konkrete ydelser, der foreslås igangsat som en del af helhedsplan- nen, fremgår nedenfor. Ydelserne er blevet udvalgt ud fra en vurde- ring af deres muligheder for at realisere områdets potentialer og adressere svaghederne og udfordringerne.

Organisationen bag helhedsplanen vil sørge for, at de anvendte red- skaber løbende overvejes i lyset af den formulerede målsætning og eventuelt tilpasses.

En del af ydelserne er blevet yderligere konkretiseret i forhold til hel- hedsplanen, der blev sendt i høring. Konkretiseringen er dels sket på baggrund af høringssvarene og dels på grund af yderligere analyser og drøftelser mellem boligforeningerne og kommunen.

Beskrivelsen af ydelserne er nedenfor struktureret efter, hvilket led af den treleddede målsætning ydelser primært har effekt på, men det skal bemærkes, at de enkelte ydelser påvirker hinanden og kan have effekt på alle tre led af målsætningen.

---

<sup>1</sup> Programbestyrelsen er statens tænketank for indsatsen i de udsatte bydele. Århus Kommune har haft sæde i Programbestyrelsen. Programbestyrelsen afleverede sin af- sluttede betænkning i november 2008.

### Attraktiv bydel

Ydelserne vedrører primært fysiske ændringer, da bydelen skal fremstå mere indbydende end nu og i endnu højere grad gøres multifunktionel. Samtidig skal det sikres, at omverdenen gøres opmærksom på ændringerne.

- *"Nyt Rosenhøj"*: Renovering og ombygning af Rosenhøj under inddragelse af beboernes visionsoplæg (bilag 3), hvor alle de arkitektoniske og fysiske værktøjer, der anbefales af Programbestyrelsen, kan komme i anvendelse for at gøre Rosenhøj mere attraktivt. Ombygningen vil bl.a. medføre:
  - En reduktion af antallet af almene 4- og 5 rums familieboliger med cirka 35 boliger.
  - En reduktion af antallet af almene boligkvadratmeter.
  - At nye ejerformer skal tilføres gennem nybyggeri.
  - At der skabes variation i bebyggelsen bl.a. gennem kvarterdannelse og en større tilgængelighed.
  - At udearealerne renoveres og der skabes større trykthed.
- *Kommunale arbejdspladser*: Som en del af renoveringen af Rosenhøj vil Århus Kommune placere 100 administrative arbejdspladser i Rosenhøj, hvilket vil betyde, at en hel blok vil skulle ombygges
- *Renovering af Kjærslund*: En markant renovering af indgangsfacaderne og en tilpasning af udearealerne for at skabe bedre sammenhæng med de omkringliggende områder.
- *Udearealer og åbning mod den øvrige by*. Områdets overordnede sammenhæng i form af veje, torve og stisystemer overvejes for at skabe en bydel, der hænger sammen internt og med den omkringliggende by. Torvearealet mellem Rosenhøj, Kjærslund og Søndervangsskolen bearbejdes. Det vurderes ikke realistisk at etablere en ny fysisk forbindelse til Søndervangen i første omgang, men der udarbejdes et oplæg til, hvordan der kan sikres en bedre fysisk sammenhæng.
- *Image*: fælles kommunikationsstrategi for området, der skal sikre at det ikke er et unuanceret billede af området, der formidles til omverdenen og beboerne.

### Alsidig beboersammensætning

For at fremme en mere alsidig beboersammensætning tages de muligheder for regulering af tilflytningsmønstret, som lovgivningen indeholder, i anvendelse:

- *Udlejningsforsøg for Rosenhøj og Kjærslund og Søndervangen:* Velfærdsministeriet har 1. december 2008 som det første sted i landet givet tilladelse til, at Rosenhøj kan forsøge sig med en ny udlejningsmodel, hvor alle boligerne kan udlejes udenom ventelisten til personer, der opfylder definerede kriterier såsom tilknytning til arbejdsmarkedet. Forsøget ønskes udvidet til Kjærslund og Søndervangen, dels for at hindre, at beboersammensætningen her oplever det samme skred som er sket i Rosenhøj og dels da forsøget har vist sig som en succes.
- *Udlejningsaftaler for Kjærslund og Søndervangen:* Århus Kommune og Viby Andelsboligforening har lavet nye udlejningsaftaler for Kjærslund og Søndervangen, hvor en bredere gruppe personer end nu får mulighed for at hoppe ventelisten over og hvor enlige og par uden børn sidestilles med børnefamilier.

### Trivsel

For at sikre en høj grad af trivsel blandt beboerne skal der sættes ind for dels at skabe mere social interaktion, mere tryghed, bedre sundhed og dels bedre fysiske rammer for livet i området generelt.

- *Koordinationsgruppe – styrket lokalt samarbejde om sociale og forebyggende indsatser.* Kommunen og boligforeningerne vil bygge videre på det eksisterende "Partnerskab", der er et tæt samarbejde mellem kommunens lokale ledere og boligforeningerne, gennem etableringen af en koordinationsgruppe for Viby Syd til erstatning for den eksisterende samarbejdsorganisation. "Partnerskabet" er oprindeligt opstået omkring en forebyggende indsats for udsatte børn og unge i området. Denne indsats vil blive styrket samtidig med at en bredere vifte af aktiviteter iværksættes, da koordinationsgruppen får til opgave at udmønte støttetilsagnet på 5 mio. kr. til sociale og forebyggende aktiviteter fra Landsbyggefonden. Der skal desuden arbejdes på at skaffe yderligere finansiering til indsatsen i regi af koordinationsgruppen.
- *Skolen som omdrejningspunkt og gennemførelse af RULL-projektet:* Søndervangsskolen bliver et af de tre første områder, hvor det bydækkende RULL-projekt<sup>2</sup> igangsættes. Som

---

<sup>2</sup> RULL: Rum til Leg og Læring

følge af RULL-projektet gennemføres en omfattende modernisering af institutionernes og skolens ude- og indearealer, for at understøtte og skabe kreative læringsmiljøer for børnene.

RULL-projektet vil blive sammentænkt med de øvrige fysiske ændringer i helhedsplanen. Udviklingsarbejdet i forbindelse med RULL på Søndervangsskolen vil desuden medføre nye pædagogiske tiltag. Sideløbende arbejdes der med at gøre skolen til et omdrejningspunkt og åbne den for områdets beboere i tidsrummet 8-22.

- *Et samlet medborgerhus.* Det er en fælles vision at skabe et centralt medborgerhus med tilhørende idrætsfaciliteter. Huset skal være områdets hjerte med mulighed for at realisere en mindre afdeling heraf andetsteds. Kommunens og boligforeningernes aktiviteter skal samles i huset ligesom der skal være plads til områdets forenings- og fritidsliv. Huset etableres på en del af Søndervangsskolens område og vil inddrage dele af skolens bygninger. Der opføres, som en del af medborgerhuset på Søndervangsskolen, en idrætshal. Som en del af arkitektkonkurrencen (jf. afsnit 6) skal der desuden udarbejdes et forslag til et mere omfattende medborgerhus, der indeholder de muligheder og faciliteter som eksempelvis Globus1 og DGI-husene indeholder.

Det skal pointeres at der bl.a. pga. de lovgivningsmæssige rammer er udfordringer forbundet med fastlæggelse af økonomien, driftsorganisationen og ejerkonstruktionen bag medborgerhuset, der endnu ikke er løst. Det er et fælles ønske at forsøge at realisere visionen om et centralt medborgerhus og medborgerhuset medtages derfor i arkitektkonkurrencen, der beskrives nedenfor, for at skabe et bedre grundlag at arbejde videre på og sikre en helhed i de fysiske forandringer.

Ovenstående ydelser er beskrevet i den vedlagte helhedsplan, der vil blive omdelt i området efter byrådsgodkendelsen (bilag 1).



## **6. Organisering af indsatsen**

Helhedsplanen blev sendt i høring d. 6. april frem til d. 11. maj 2009. Som en del af høringsfasen er forslaget til helhedsplanen blevet husstandsomdelt i området og fordelt til relevante interessenter.

Der er blevet afholdt et åbent borgermøde og der har været afholdt afdelingsmøder i de fire almene boligafdelinger. Der har været god deltagelse og en konstruktiv dialog til arrangementerne.

På møderne og i høringssvarene er der fremkommet flere ønsker om yderligere indsatser samt konkrete løsningsforslag på trafikale problemstillinger, til renoveringen af Rosenhøj osv. Ideerne er opsamlet i det vedlagte bilag 4 med relevante kommentarer. Bilaget vil blive inddraget i det videre arbejde.

Indstillingen har været i høring blandt magistratsafdelingerne i oktober 2009. Der er opbakning til helhedsplanen. Enkelte magistratsafdelingerne har bemærkninger i forhold til medborgerhuset. Bemærkninger er indarbejdet i indstillingen. Høringssvarene er vedlagt som bilag 5.

### **Organisationen bag helhedsplanen**

Implementeringen af helhedsplanen kræver udvikling af en helt ny samarbejdsstruktur mellem kommune og boligforening. Nedenfor er den foreslåede organisering skitseret.

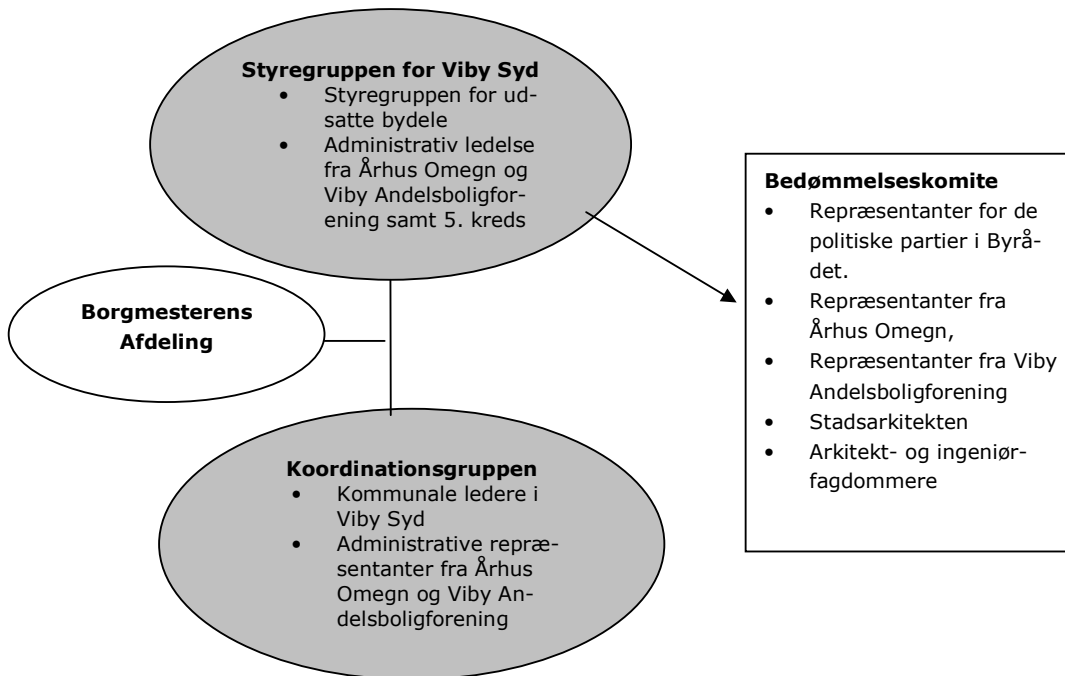
Organiseringen er baseret på erfaringerne med Helhedsplanen for Gellerup, det gode samarbejde mellem kommunens lokale ledere og boligforeningerne samt erfaringer fra lignende projekter i Danmark og udland. I organiseringen er der tre elementer, der skal behandles nedenfor.

#### Styregruppen for Viby Syd

Styregruppen for Viby Syd vil bestå af kommunens styregruppe for udsatte bydele, hvor magistratsafdelingerne er repræsenteret på forvaltningschefsniveau, og administrative repræsentanter fra Viby Andelsboligforening og boligforeningen Århus Omegn samt Boligforeningernes Landsforenings 5. Kreds.

Styregruppen får det overordnede ansvar for helhedsplanen, mens implementeringen af de enkelte ydelser beskrevet ovenfor under af-

snit 5 vil påhvile den magistratsafdeling eller boligforening, der udpe-



ges som ansvarlig for den enkelte ydelse af styregruppen. Der kan, som et resultat af dette, blive fremsendt særskilte indstillinger for de enkelte ydelser fra de enkelte magistratsafdelinger. Indstillingerne vil blive behandlet i styregruppen for Viby Syd inden fremsendelse.

Borgmesterens Afdeling sekretariatsbetjener styregruppen og varetager den løbende koordination mellem boligforeningerne og kommunens repræsentanter.

### Koordinationsgruppen

Som en del af helhedsplanen styrkes det velfungerende lokale samarbejde mellem boligforeningerne og kommunen ved etableringen af en koordinationsgruppe for Viby Syd. Koordinationsgruppen er en udbygning af det lokale "Partnerskab", der eksisterer mellem kommunen og boligforeningerne.

Koordinationsgruppen med underlæggende struktur vil betyde en strømlining af den eksisterende samarbejdsorganisation. Hensigten er at styrke den tværgående daglige koordinering af indsatsen i Viby Syd og skabe en større klarhed over arbejdsgangene. Den daglige koordi-

nering vil omfatte såvel de eksisterende som de nye initiativer, der sættes i søen med helhedsplanen.

Koordinationsgruppen får også til ansvar at implementere de boligso-  
ciale ydelser (image- og kommunikationsstrategi, jobhjælp, motion og  
fritidsaktiviteter, sundhed og trivsel samt det lokale partnerskab), der  
kan realiseres inden for Landsbygefondens støttetilsagn på 5 mio. kr.  
fra puljen til social og forebyggende indsats og eventuelt yderligere  
finansiering der kan fremskaffes.

#### Bedømmelseskomiteen

Helhedsplanens fysiske elementer vil blive samlet i en arkitektkonkur-  
rence for at sikre en helhedsorienteret arkitektonisk og indholdsmæs-  
sig løsning.

Det nedsættes som en del af konkurrenceorganisationen en bedøm-  
melseskomite, der har til opgave at udarbejde en betænkning med  
udpegning af vinder/vindere af konkurrencen.

#### **Gennemførelsen af arkitektkonkurrence**

Der skal som nævnt gennemføres en samlet arkitektkonkurrence for  
helhedsplanens fysiske elementer (bilag 6). De fysiske elementer er  
en overordnet masterplan for området (veje og stier), renoverin-  
gen/ombygningen af Rosenhøj, udearealerne i Kjærslund, åbning af  
området og medborgerhus med idrætsfaciliteter.

Konkurrencen er omfattet af EU's udbudsdirektiv og udbydes som en  
indbudt (begrænset) projektkonkurrence, hvor 4 rådgiverteams ud-  
vælges efter en indledende prækvalifikation. De 4 rådgiverteams skal  
udarbejde konkrete løsningsforslag for elementerne i konkurrencen og  
tilbud på totalrådgiverydelsen.

De enkelte elementer vil skulle skitseres og beskrives i forskellige de-  
taljeringsgrader. Renoveringen af Rosenhøj vil således skulle beskrives  
og tegnes i så stor detalje, at en egentlig projektering kan begynde  
umiddelbart efter, mens der for eksempelvis medborgerhuset og  
idrætshallen kun vil skulle udarbejdes skitseforslag, der senere skal  
konkretiseres.

Det er styregruppen for Viby Syd, der formelt forbereder og gennem-  
fører arkitektkonkurrencen og herunder fastsætter konkurrencepro-

grammet og sikrer etablering af bedømmelseskomitéen med repræsentation fra hvert af de politiske partier i byrådet og repræsentanter fra boligforeningerne. Opgavevaretagelsen understøttes af en ekstern bygherrerådgiver.

Som en del af konkretisering af konkurrenceprogrammet vil der blive opstillet økonomiske rammer for de enkelte delelementer og en totalramme, således forslagene kan realiseres indenfor den økonomi, der er til rådighed. Rammerne er beskrevet i økonomiafsnittet nedenfor. Det skal dog også bemærkes, at der for nogle af elementerne i konkurrencen vil blive efterspurgt løsningsmodeller, der ligger udover hvad der er økonomi til i udgangspunktet, for at få indtænkt fremtidige udviklingsmuligheder i den overordnede planlægning.

Konkurrencen kan have én eller flere vindere således de bedste løsningsforslag til konkurrencens enkeltelementer kan vælges. Der er frihed til at forhandle med vinderen eller vinderne, hvorved der kan sikres en optimering af projektet. Der er ingen pligt til at indgå kontrakt på gennemførelse af opgaven.

På baggrund af bedømmelseskomitéens stillingtagen udarbejdes der et samlet præsentationsmateriale, der samler vinderforslagene for alle delprojekterne. Det samlede projekt vil blive forelagt de beboerdemokratiske organer og byrådet til godkendelse.

Efter godkendelse i de beboerdemokratiske organer og byrådet gennemfører de enkelte bygherrer selv byggerierne efter deres sædvanlige politiske og administrative rutiner med den behørig beboer- og borgerinddragelse for at sikre beboernes medejerskab til arkitektkonkurrencens resultat. Medejerskabet er ikke mindst vigtigt i forhold til etableringen af medborgerhuset, da dets succes forudsætter beboernes engagement årene frem og et stærkt civilsamfund. Der vil derfor blive sikret særlig inddragelse i forbindelse med etableringen af medborgerhuset. Aktiviteterne koordineres af styregruppen for Viby Syd.

### **Tidsplan**

Hovedelementerne i tidsplanen for planlægningsfasen af helhedsplanen er skitseret nedenfor. Tidsplanen er foreløbig.

Table 1: Tids- og aktivitetsplan for arkitektkonkurrencen

Hvad	Hvem	Hvornår
Udarbejdelse af udbudsbekendtgørelse	Styregruppen for Viby Syd	Januar – februar 2010
Udvælgelse af de 4 konkurrencedeltagere	Styregruppen for Viby Syd	marts-april 2010
Udarbejdelse af konkurrenceprogram	Styregruppen for Viby Syd	Marts – maj 2010
Udarbejdelse af forslag og tilbud	Konkurrencedeltagere	maj – august 2010
Bedømmelse af forslag	Bedømmelseskomitéen	August – oktober 2010
Offentliggørelse af vinderforslag	Bedømmelseskomitéen	November 2010
Politisk behandling af vinderforslag	Byråd	December 2010

Styregruppen for Viby Syd vil sikre den fornødne koordinering af RULL-projektet og det konkurrenceprogram for helhedsplanen, der skal udarbejdes i foråret 2010.

## **7. Konsekvenser for ressourcer**

Sideløbende med udarbejdelsen af helhedsplanen og høringsfasen er der blevet arbejdet på at skaffe yderligere finansiering til gennemførelse af helhedsplanen.

Inden helhedsplanen blev sendt i høring var der opnået støttetilsagn fra Landsbyggefonden om støttede lån indenfor rammer på henholdsvis 41,4 mio. kr. til renovering af Kjærslund og 405 mio. kr. til renoveringen af Rosenhøj. Renoveringerne finansieres via huslejestigninger.

I forbindelse med den omfattende renovering af Rosenhøj vil der være et udtalt behov for at reducere huslejevirkningen. Det er Landsbyggefondens vurdering, at virkemidlet i form af den såkaldte 1/5-dels ordning nødvendigvis må bringes i anvendelse.

Ved en 1/5-dels ordning fremskaffes et kapitaldepot og kommunens bidrag til depotet er 1/5. Landsbyggefondens foreløbige beregninger peger på et depot for Rosenhøj på 20 mio. kr., hvoraf kommunens andel følgerig bliver 4 mio. kr.

Det indstilles, at kommunens kapitalindskud i Rosenhøj tiltrædes i form af, at Magistratsafdelingen for Teknik og Miljø bemyndiges til - efter nærmere forhandling og udredning - at give bindende tilsagn på kommunens vegne, alt under forudsætning af, at der i samme magistratsafdeling er et tilstrækkeligt rådighedsbeløb til kapitalstøttesager.

Baseret på konkrete erfaringer fra lignende sager, ønskes bemyndigelsen udstrakt til 4,5 mio. kr.

Landsbyggefondens tilsagn til renoveringen af Kjærslund omfatter ikke huslejetilskud.

Velfærdsministeriet (det nuværende Indenrigs- og Socialministerium) har i april 2009 givet et støttetilsagn om 7,5 mio. kr. til områdefornyelse. For at midlerne kan komme til anvendelse skal der udarbejdes et særskilt områdefornyelsesprogram, der skal godkendes af byrådet.

Områdefornyelsesprogrammet vil blive udarbejdet i forlængelse af arkitektkonkurrencen og vil blive godkendt sideløbende med resultatet af arkitektkonkurrencen.

Der er desuden meddelt støttetilsagn fra Landsbyggefonden om 5 mio. kr. til social og forebyggende indsats.

### **Helhedsplanen tilpasses de økonomiske rammer**

På baggrund af de beskrevne modtagne støttetilsagn og de øvrige finansieringskilder vil styregruppen for Viby Syd fastsætte en totalramme for arkitektkonkurrencen og delrammer for de enkelte elementer i konkurrencen samt de øvrige dele af helhedsplanen.

Den foreløbige ombrydning af anlægsmidlerne og midlerne til den tidsbegrænsede boligsociale indsats fremgår af oversigten nedenfor. Udgangspunktet er at udgifterne til den tidsbegrænsede boligsociale indsats, der skal forestås af koordinationsgruppen, skal holdes indenfor støttetilsagnet fra Landsbyggefonden på 5 mio. kr. og eventuelt ekstra finansiering, der kan findes indenfor de eksisterende økonomiske rammer eller yderligere ekstern finansiering.

Vedrørende medborgerhuset skal det bemærkes, at parterne pt. undersøger forskellige ejer- og driftskonstruktioner, da lovgivningen indeholder en række bindinger på området. Det er vigtigt at finde en løsning, da etableringen af bedre rammer for områdets sociale liv og ikke mindst et medborgerhus vurderes at være afgørende for helhedsplanens succes. Undersøgelserne kan medføre et andet anlægsniveau og en anden fordeling af anlægsudgifterne mellem parterne. De bydende parter skal derfor udarbejde forskellige forslag inden for forskellige økonomiske rammer til et medborgerhus.

Kommunens bidrag til anlægsfinansieringen af medborgerhuset vil skulle holdes indenfor de samlede økonomiske rammer. Udgangspunkter er for nuværende, at bidraget ikke vil overstige de 10 mio. kr., der reserveres til formålet. Finansieringen af medborgerhuset vil blive beskrevet i en senere indstilling.

**Table 2:** Ombrydning af anlægsrammen og midlerne til den tidsbegrænsede indsats (i 1000 kr.).

	Økonomisk Ramme	Områdefornyelse	Huslejestigning (AO)	Huslejestigning (VA)	Øvrig ekstern finansiering	AO hovedforening	VA hovedforening	Århus Kommune
<b>1. Arkitektkonkurrence</b>								
1.1 PROCES								
Borgerinddragelse/branding/opmærksomhed/konsulent	1000	0	450	50	0	0	0	500
Arkitektkonkurrence	2000	0	900	100	0	0	0	1000
1.2 ÆNDRINGER I BYGNINGSMASSEN								
Renovering af Rosenhøj	383.650	0	383.650	0	0	83.000*	0	4000*
Indflytning af kommunale arbejdspladser	-	-	-	-	-	-	-	-
Renovering af Kjærslund	41.250	0	0	41.250	0	0	0	0
1.3 ÅBNING AF OMRÅDET								
Ny vejføring og trafikallé løsninger	-	-	-	-	-	-	-	-
Torvedannelse	6.000	2.500	0	0	0	0	0	3.500
1.4 Medborgerhus								
Samlingshus	Uafklaret	5.000			Uafklaret			10.000
Idrætshal								
<b>Total</b>	<b>433.900</b>	<b>7.500</b>	<b>385.000</b>	<b>41.400</b>	<b>0</b>	<b>83.000*</b>	<b>0</b>	<b>19.000</b>
<b>2. Styring af beboersammensætning</b>								
2.1 Udlejningsforsøg i Rosenhøj, Kjærslund og Søndervangen	-	-	-	-	-	-	-	-
2.2 Udlejningsaftale for Søndervangen og Kjærslund	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL</b>	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>3. Boligsocial indsats (2010-2014)</b>								
	<b>6.667</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5.000</b>	<b>251</b>	<b>251</b>	<b>1.165</b>
3.1 Sundhedsindsats								
4.1 Jobhjælp								
5.4 Styrkelse af fritidsliv								
5.5 Åbne de etablerede idrætsforeninger								
6.1 Ny lokal organisering af samarbejdet								
7.1 Kommunikationsberedskab								
<b>4. SKOLEN</b>								
3.3 RULL-projekt og Søndervangsskolen som kraftcenter	-					-	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>440.567</b>	<b>7.500</b>	<b>385.000</b>	<b>41.400</b>	<b>5.000</b>	<b>83.251</b>	<b>251</b>	<b>20.165</b>

\* Det er en forudsætning for det støttede lån på i alt 405 mio. kr. til renoveringen af Rosenhøj, at Århus Omegns hovedforening laver et kapitalindskud på 9,6 mio. kr. og yder en huslejestøtte, der nedtrappes over 13 år. Udgiften beløber sig over årene til i alt 83 mio. kr. Det er desuden en forudsætning, at Århus Kommune laver et kapitalindskud på 4,0 mio. kr.

## Finansiering af kommunens andel af anlægsudgifterne og udgifterne til tidsbegrænsede indsatser

Kommunens bidrag på i alt 20,165 mio. kr. vil blive finansieret som det fremgår af tabellen nedenfor:

Table 3: Finansiering af kommunens udgifter

Finansieringskilde	
Teknik og Miljøs pulje til kapitaltilskud i problemramte almene boligafdelinger	4,0 mio. kr.
Kommunens pulje til helhedsplaner	15,0 mio. kr.
Eksisterende ressourcer og aktiviteter som medfinansiering af "ghettopuljen"	1,165 mio. kr.
<b>TOTAL</b>	<b>20,165 mio. kr.</b>

Med anvendelsen af 15 mio. kr. fra kommunens pulje til helhedsplaner for udsatte boligområder, vil der restere 1 mio. kr. i puljen. Midlerne er en buffer i forhold til helhedsplanen for Viby Syd og kan eventuelt komme til anvendelse som medfinansiering af støttetilsagn.

Udover de 20,165 mio. kr. vil kommunen have udgifter til tilpasning af de trafikale forhold. De udarbejdede forslag til tilpasningerne vil blive en del af Teknik og Miljøs årlige prioritering af midlerne til rådighed og vil blive drøftet med den trafikgruppe, der etableres i området.

Derudover vil der blive tilført kommunale midler til området i form af placering af kommunale arbejdspladser i området. Der vil ikke være tale om en nettoudgift for kommunen, da udflytningen af arbejdspladserne kun vil blive gennemført, hvis ombygningen kan gennemføres på en måde, hvor lokalerne kan tilfredsstille medarbejdernes behov, samtidig med at placeringen i Rosenhøj ikke bliver dyrere end den lokalitet, der fraflyttes. Afgørelsen af hvilke arbejdspladser der skal flyttes indgår, som tidligere nævnt, i den udredning der foregår i forbindelse med placeringen af 500 kommunale arbejdspladser i Gellerup.

## Permanente driftsudgifter

Etableringen af et medborgerhus vil have varige driftsudgifter. Niveaueet afhænger af de valgte løsninger og konceptet for medborgerhuset. Driftsudgifterne skal enten dækkes via omprioriteringer samt eventuelt i forbindelse med senere budgetdrøftelser. Der vil ikke blive indgivet indstilling om projekterings- og anlægsbevilling til et medbor-



gerhus med tilhørende idrætshal, før finansieringen af de driftsmæssige konsekvenser er på plads. Medborgerhuset er medtaget på overordnet plan i arkitektkonkurrencen for at få en helhed i de fysiske initiativer og konkrete forslag, der kan arbejdes videre med.

### **Anlægsbevilling til gennemførelse af arkitektkonkurrence**

Arkitektkonkurrencen forberedes i efteråret 2009 og igangsættes i 2010. I den anledning vil der være udgifter til vederlag til konkurrenceledtagerne, fagdommere, opmærksomhedsskabende tiltag, borgerinddragelse, rådgivning etc. I alt forventes der anvendt 3 mio. kr. i perioden, som det er aftalt med boligforeningerne, at Århus Kommune dækker halvdelen af. De 1,5 mio. dækkes af midlerne afsat i B2009 til helhedsplaner.

Midlerne er afsat i 2010-2012 og der vil derfor ske en fremrykning af en del af rådighedsbeløbene som det fremgår nedenfor:

Tabel 4: Tilpasning af rådighedsbeløb (i tusinde kr.)

	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>
Rådighedsbeløb	0	6.000	5.000	5.000
Nuværende behov	500	1000	0	0
Regulering	500	-500	0	0

Der ansøges om anlægsbevilling på 1,5 mio. kr. til gennemførelse og forberedelse af arkitektkonkurrencen.

Nicolai Wammen

/

Niels Højberg

### **Bilag**

Bilag 1: Helhedsplan for Viby Syd (kopi til alle, +elektronisk).

Bilag 2: Sammenhæng mellem effekt og ydelser for helhedsplanen for Viby Syd (kopi til alle, +elektronisk).

Bilag 3: Beboernes visionsoplæg til et "Nyt Rosenhøj" (kopi til alle, +elektronisk).

Bilag 4: Opsamling på høringssvar (kopi til alle, +elektronisk)  
Bilag 5: Magistratsafdelingernes høringssvar (kopi til alle, +elektronisk)  
Bilag 6: Drejebog for arkitektkonkurrence (kopi til alle, +elektronisk)  
Bilag 7: Rådighedsbeløb T-09-930-002 (vedlægges originalsagen/+elektronisk)  
Bilag 8: Anlægsbevilling AB-09-934-001 (vedlægges originalsagen/+elektronisk)

#### **Tidligere beslutninger**

- 3. marts 2008. Magistraten beslutter, at der skal udarbejdes en helhedsplan for Viby Syd
- 6. april 2009. Magistraten sender helhedsplanen i høring.