

# Kommunal forundersøgelse af Arena Silkeborg

Oplæg til politisk drøftelse og beslutning april 2008



10. april 2008

## Indholdsfortegnelse

1. Sammenfatning.....	3
2. Baggrund.....	4
3. Vision.....	5
4. Koncept.....	6
4.1 Idræt.....	7
4.1.1 Præstationsrummet.....	7
4.1.2 Det rekreative rum.....	7
4.1.3. Kropsoplevelsens rum.....	8
4.2 Sundhed.....	8
4.2.1 Kommunale sundhedsopgaver i Arena Silkeborg.....	8
4.2.2 Andre sundhedsopgaver i Arena Silkeborg.....	9
4.3 Erhverv.....	10
4.4 Kultur.....	11
4.5 Fælles faciliteter.....	11
4.6 Synergieffekter.....	12
5. Organisation.....	13
5.1 Ejerform.....	13
5.2 Ejendoms- og aktivitetsdrift.....	14
6. Økonomi.....	15
6.1 Anlæg.....	15
6.2 Ejendoms- og aktivitetsdrift.....	16
6.3 Finansiering.....	16
7. Udbud.....	17
8. Planlægning.....	18
8.1 Søholt.....	18
8.2 Nuværende stadionområde.....	19
9. Tidsplan.....	21

## 1. Sammenfatning

Den kommunale forundersøgelse beskrevet i denne rapport peger på et totalkoncept for et nyt stadion og ny multiarena placeret på Søholt i Silkeborg (i denne rapport kaldet Arena Silkeborg). Totalkonceptet indeholder udover stadion, multiarena og dertil hørende fælles faciliteter, et kommunalt sundhedshus og et kommunalt erhvervshus. Hele anlægget forventes at koste 390 mio. kr. at opføre. En sum, der vil blive tilvejebragt af private investorer med SIF Fodbold Support A/S i spidsen og Silkeborg Kommune. Finansieringen og parternes umiddelbare tilknytning til de forskellige elementer i Arena Silkeborg betyder, at der foreslås et delt ejerskab af anlægget. Hvem der ejer hvilke dele af anlægget er endnu ikke afklaret og afventer en nærmere udredning.

Totalkonceptet tager udgangspunkt i en vision om at skabe "Midtjyllands scene for idræt, sundhed, kultur og erhverv". En vision, der skal opnås ved at bygge på værdierne "Bredde og elite", "Aktivitet og bæredygtighed" samt "Kvalitet og funktionalitet". Arena Silkeborg vil derfor bl.a. være kendetegnet ved, at være et arkitektonisk og kvalitetsmæssigt fyrtårn med en lang række funktioner, der skaber aktivitet næsten 24 timer i døgnet året rundt.

Det præcise koncept udspringer af Arena Silkeborgs funktion som arena for professionel håndbold og fodbold, men suppleres af kulturelle, sundheds- og erhvervsmæssige elementer. Kombinationen af disse elementer og deres mulige synergieffekter i et samlet anlæg med en række fælles faciliteter, giver totalkonceptet den nødvendige tyngde. En aktivitets- og indholdsmæssig tyngde, der i modsætning til et smalt sportsligt koncept, skal sikre økonomisk bæredygtighed for alle parter. Der vil således være økonomiske synergieffekter i såvel anlægs- som driftsfasen.

Placering af en række kommunale sundheds- og erhvervsfremmefunktioner vil dog ikke kun skabe økonomisk bæredygtighed for Arena Silkeborg, men også løfte indsatsen på disse områder gennem et udvidet fagligt miljø understøttet af topmoderne faciliteter. Endvidere vil placering af disse opgaver i tilknytning til et professionelt idrætsmiljø og de mange andre funktioner, der allerede forefindes på Søholt, skabe yderligere muligheder for at leve det gode og sunde liv for såvel borgere som erhvervsvirksomheder.

Arena Silkeborg forventes at stå færdig i løbet af 2011. Der er dog tale om en meget stram tidsplan, hvor en række opgaver skal løses hurtigt og parallelt med hinanden. Det gælder især konkretisering af de enkelte elementer i totalkonceptet, afklaring af det endelige ejerforhold samt præcisering af anlægs- og driftsøkonomien. Disse forhold foreslås at blive afklaret frem til oktober 2008, hvorefter de private parter og Silkeborg Kommune kan tage endelig stilling til Arena Silkeborgs gennemførelse. Hvis parterne er enige om at gennemføre projektet vil anlægget af Arena Silkeborg blive udbudt i en samlet offentlig/privat totalentreprise.

Den kommunale del af anlægsfinansieringen foreslås at tage udgangspunkt i kapitalisering af en række kommunale aktiver. Det gælder bl.a. de arealer og bygninger Silkeborg Kommune efterlader ved etableringen af Arena Silkeborg. Der vil dog være brug for mellemfinansiering, hvilket forventes at betyde, at Silkeborg Kommune må ansøge om lånedispenation.

For at opnå den bedste driftsøkonomiske situation peger rapporten på, at ejendoms- og aktivitetsdriften i de kommunale dele af Arena Silkeborg samt i Silkeborg Hallerne skal bortforpagtes. Herved vil driften af Arena Silkeborg opnå en volumen, der vil være interessant for private aktører.

Den kommunale forundersøgelse har afklaret en række elementer, men anbefalingen er, at der efter politisk godkendelse nedsættes en projektorganisation. En projektorganisation, der skal afklare ejerforhold, forprogrammering af byggeriet, anlægs- og driftsøkonomi for såvel hele projektet som for Silkeborg Kommune specifikt. Hermed vil grundlaget for en beslutning om Arena Silkeborgs endelige gennemførelse være på plads i efteråret 2008.

## 2. Baggrund

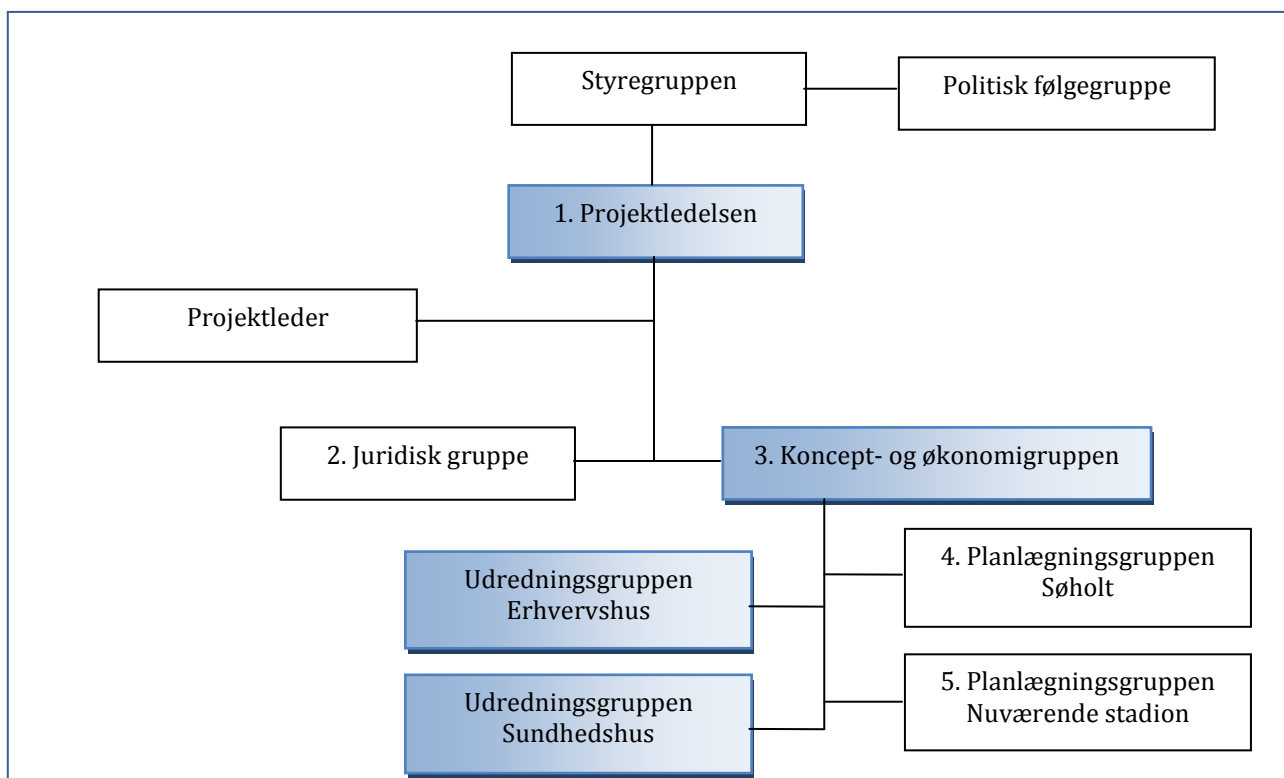
I oktober 2007 rettede SIF Fodbold Support A/S og BSV Bjerringbro-Silkeborg Elitehåndbold A/S henvendelse til Silkeborg Kommune med forslag om etablering af et nyt Silkeborg Stadion og ny multiarena.

På baggrund af henvendelsen og efterfølgende drøftelser med SIF Fodbold Support A/S og BSV Bjerringbro-Silkeborg Elitehåndbold A/S samt tidligere analyse om emnet, igangsatte Silkeborg Kommune en forundersøgelse vedrørende muligheden for at placere Arena Silkeborg på Søholt.

Det overordnede mål for forundersøgelsen var at belyse de overordnede juridiske, økonomiske, planlægnings- og konceptmæssige forudsætninger for Silkeborg Kommune ved etablering af Arena Silkeborg.

Med det formål, at inddrage SIF Fodbold Support A/S og BSV Bjerringbro-Silkeborg Elitehåndbold A/S viden i udredningsarbejdet, samt at etablere en frugtbar platform for den efterfølgende detailplanlægning af Arena Silkeborg, er de to idrætsklubber i videst muligt omfang søgt inkluderet i forundersøgelsen.

Projektorganisationen for den kommunale forundersøgelse har set således ud:



De grupper, der er markeret med blå har haft deltagelse fra SIF Fodbold Support A/S og BSV Bjerringbro-Silkeborg Elitehåndbold A/S på et eller flere møder.

### 3. Vision

På baggrund af stadionrapporten fra 2006 og arbejdet i den kommunale forundersøgelse er der udarbejdet nedenstående vision for et anlæg, der indeholder både et fodboldstadion og en multiarena.

#### **Arena Silkeborg – Midtjyllands scene for idræt, sundhed, kultur og erhverv.**

Arena Silkeborg er den fremtidssikrede ramme for det sunde og aktive liv.

Her vil folk i alle aldre opleve aktiviteter, der skaber energi og resultater.

Med idrætten som kerne vil Arena Silkeborg udvikle nye muligheder og sammenhænge til gavn for alle.

For at udfolde visionen vil Arena Silkeborg være kendetegnet ved værdierne:

#### **Bredde og elite**

Arena Silkeborgs alsidighed kombineret med spidskompetencer indenfor afvikling af håndbold og fodbold er fundamentet for en bred anvendelse. Anlægget er et samlingspunkt, der skaber oplevelser for både aktive og tilskuere på alle niveauer fra begynderen til den professionelle.

#### **Aktivitet og bæredygtighed**

Arena Silkeborgs åbenhed og anvendelighed indbyder til intensivt brug. Hver dag året rundt er der aktiviteter og liv. Samspillet mellem idræt, sundhed, kultur og erhverv er grundlaget for udvikling og økonomisk bæredygtighed.

#### **Kvalitet og funktionalitet**

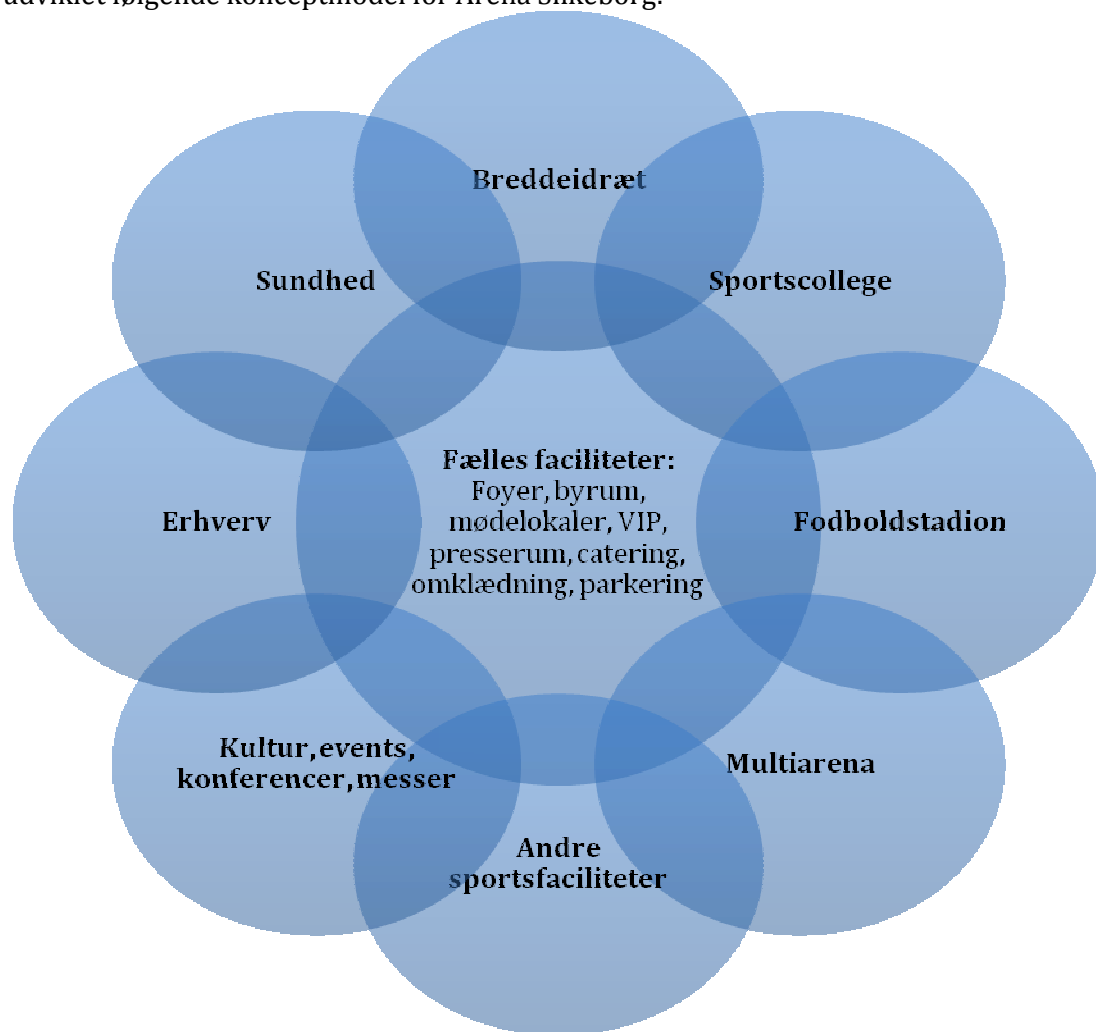
Arena Silkeborg er et arkitektonisk fyrtårn bygget på høj kvalitet og en mangfoldighed af funktioner. Dynamiske og sammenhængende løsninger er kendetegn, der giver anlægget dets enestående karakter.

Visionen og værdierne har været fundamentet for den konkrete konceptudvikling for Arena Silkeborg.

## 4. Koncept

Arena Silkeborg vil med sin placering på Søholt og nærhed til de eksisterende Silkeborg Haller og idrætsmiljøerne på Søholt blive et stærkt samlingspunkt for en række miljøer og faciliteter, der ikke tidligere har været samlet. Det er forventningen, at sammenkoblingen vil udløse spændende og udviklende synergieffekter.

Der er udviklet følgende konceptmodel for Arena Silkeborg:



Ovenstående model peger på et totalkoncept, der med udgangspunkt i idræt, sundhed, kultur og erhverv vil skabe en sammenhængende og bæredygtig helhed. Bredden i konceptet er valgt under hensyn til at skabe bæredygtighed gennem udnyttelse af de åbenlyse økonomiske og faglige synergieffekter, der er mellem de enkelte elementer. En bæredygtighed, der ikke vil være i et smalt idrætskoncept.

I forhold til stadionrapporten fra 2006 er flere af delementerne blevet udredt nærmere. Det skyldes blandt andet, at håndboldarenaen ikke var en del af den forudgående stadionrapport, samt at Silkeborg Kommune har fået en ny og mere fremtrædende rolle på både erhvervs- og sundhedsområdet mv. i forbindelse med kommunalreformen. Derudover har specielt den sportslige udvikling i BSV Bjerringbro-Silkeborg Elitehåndbold A/S også haft betydning for undersøgelserne af håndboldarenaen og de mulige synergieffekter i forhold til de fælles faciliteter.

Nedenfor er grundkonceptet yderligere udfoldet med henblik på indhold og synergieffekter under overskrifterne idræt, sundhed, erhverv, kultur, fælles faciliteter og synergieffekter.

#### 4.1 Idræt

Idrætten er det fundament Arena Silkeborg bygger på. Eliten og bredden vil få optimale udfoldelsesmuligheder med nye arenaer til håndbold og fodbold. Muligheder, der sammen med Søholtområdet nuværende faciliteter og aktiviteter, vil bringe Arena Silkeborg frem i forreste række, når det gælder sammenhængende idrætsfaciliteter i høj kvalitet.

Nedenstående figur sammenfatter de idrætsmæssige elementer, der er tænkt ind i konceptet for Arena Silkeborg.



##### 4.1.1 Præstationsrummet

Udgangspunktet for Arena Silkeborg er at skabe optimale rammer for eliteidrætten – primært for håndbold og fodbold. Moderne arenaer med tilskuerfaciliteter, der kan imødekomme efterspørgslen på intime og intensive rammer til både almindelige turneringskampe og større, enkeltstående begivenheder. En multifunktionel håndboldarena med 4.000 tilskuerpladser og et fodboldstadion med 12.000 pladser placeret helt tæt på banen vil skabe den intimitet og intensitet, der er grundlaget for gode præstationer og oplevelser. Både arena og stadion vil leve op til de krav, der er til afvikling af kampe på både nationalt og internationalt niveau samt sikkerheds- og mediemæssige krav. De optimale rammer for eliteidrætten og den talentudvikling, der bl.a. foregår i Silkeborg Sportscollege, Talentteam Nordre Skole mv., gælder også i forhold til den daglige brug. Faciliteter, der støtter den daglige træning, er et væsentligt fundament for at kunne udvikle sig og præstere på allerhøjeste niveau. Eliteidrættens daglige brug af Arena Silkeborg kan derved skabe nye muligheder og samspil med de nuværende faciliteter og foreningsbaserede aktiviteter på Søholt. Herved er Arena Silkeborg med til at skabe fortsatte udviklingsmuligheder for eliten samtidig med, at faciliteterne også skaber muligheder for nye aktiviteter og vækst for breddeidrætten.

##### 4.1.2 Det rekreative rum

Arena Silkeborg skal have øje for andre typer idrætsudøvere og andre/nye idrætstyper. Det gælder for både de foreningsbaserede og de ikke-foreningsbaserede udøvere samt efterspørgslen på individuelt

tilpassede eller selvorganiserede aktiviteter. Som ovenstående figur illustrerer, er der to hovedtendenser for den ikke-elitære idræt.

Det rekreative rum fokuserer på det sunde liv gennem fysisk og psykisk velvære. Her er den organiserede idræt vejen til at komme i bedre fysisk form, indgå i sociale fællesskaber eller en mulighed for at bruge tid på sig selv og fokusere på sit eget velvære. Arena Silkeborg vil ved sine moderne faciliteter, sammenhæng med de andre aktiviteter på Søholt og sit fokus på sundhed blive et nyt rekreativt rum. Her vil man kunne dyrke de traditionelle idrætter både ude og inde, men man vil også kunne træne i genoptrænings- og fitnesscentret, få behandlinger hos de professionelle sundhedsaktører samt nyde samværet i Arena Silkeborgs foyer eller restaurant bagefter.

### 4.1.3. Kropsoplevelsens rum

Den anden retning tager sit udgangspunkt i den ikke-organiserede idræt. Kodeordet er her at bruge sig selv, når man har lyst og på lige præcis den måde, man har lyst til. Denne type idræt bruger det, der er for hånden i byrummet. Pladser med blomsterbede, springvand og bænke. Parkeringsområder, veje, stier og træer. Oplyste løberuter med kilometermærker. Klatremure, beachvolleybaner og basketkurve. Idrætspavilloner til styrketræning, dans eller kampsport. Her leger og udfordrer du kroppen alene eller sammen med dine venner.

De tre omtalte typer af idrætsudøvere er ikke skarpt opdelte, men tværtimod overlappende og gensidigt inspirerende. Konceptet for et Arena Silkeborg på Søholt vil med sine faciliteter i vidt omfang kunne tilgodese alle typer af idrætsudøvere til både præstation, rekreation og oplevelser såvel udendørs som indendørs. Herved vil idrætten være med til at skabe aktivitet og sundhed for borgerne hver dag året rundt.

## 4.2 Sundhed

Arena Silkeborg vil kunne blive et fyrtårn for det sunde liv. Et sted, hvor den offentlige sundhedsfremme, og idrætsklubberne får rammer og muligheder, der fremmer folkesundheden og styrker det naturlige lighedstegn mellem idræt og sundhed.

### 4.2.1 Kommunale sundhedsopgaver i Arena Silkeborg

Kommunens nye og udvidede ansvar på sundhedsområdet kræver en fortsat faglig og facilitetsmæssig udvikling, hvor flere sundhedsmæssige aspekter koordineres, og hvor der er flere muligheder for individuel behandling. Ved at placere udvalgte dele af den kommunale sundhedsindsats i et aktivt miljø opnås en række synergieffekter (de dele, der omhandler de svageste og ældste brugere tænkes fortsat at ske i tilknytning til plejecentre og hjemmepleje). Synergieffekterne opnår man ved at kunne tilbyde den helt brede palet af tilbud til det sunde og aktive liv, f.eks. tilbud om sund kost, motion, sociale fællesskaber, rekreation mv., som supplement til de "hårde" kommunale sundhedsopgaver. Samtidig vil koblingen mellem de kommunale og idrætsklubbernes sundhedsfolk skabe nye muligheder for udviklingssamarbejde og faglig sparring. Endvidere kan samspillet mellem den kommunale sundhedsindsats og idrætsfaciliteterne motivere flere borgere til et aktivt liv. Brugere vil møde et miljø, der motiverer til egen aktiv indsats og fortsat fokus på sundhed og bevægelse efter f.eks. endt genoptræning.

Blandt de relevante kommunale sundhedsopgaver i et sundhedshus i Arena Silkeborg kunne være:

- Dag-genoptræning af brugere med genoptræningsplan (med undtagelse af ældre borgere, som genoptrænes i hjemmeplejen). Forventningen er, at målgruppen vokser i takt med at flere diagnosegrupper overgår til almindelig, ambulans genoptræning. En del af disse opgaver varetages i dag i midlertidige lejemaal på Kjellerup Sygehus.
- Udstilling og afprøvning af hjælpemidler, hvor brugerne kan få vejledning og mulighed for at afprøve hjælpemidler. Træningsfaciliteterne vil gøre det lettere at kombinere brugen af hjælpemidler med fysisk træning og dermed fremme brugernes udnyttelse heraf.

- Patientrettet forebyggelse, hvor kronisk syge gennem træning, kostvejledning, uddannelse m.m. får redskaber til at håndtere følgerne af kronisk sygdom og støtte til at gennemføre livsstilsforandringer. En del af indsatsen tilrettelægges som en patientuddannelse på hold med fysisk træning og undervisning i relevante emner samt psykosocial støtte. En placering af tilbuddene til kronisk syge blandt fritidstilbud til raske borgere, ventes at motivere og øge lysten til efterfølgende at deltage i de almindelige idrætstilbud.
- Generel sundhedsfremme og forebyggelse, hvor borgerne kan søge information og vejledning om det sunde og aktive liv. Der kan tilbydes særlige forløb, der motiverer til en sund livsstil, f.eks. vejledning om sund kost kombineres med træningsprogrammer. Et bredt favnende sundhedsmiljø i spændende omgivelser vil trække flere til og motivere til at overvinde barrierer for at komme i gang med kostomlægning eller træning. I forbindelse med sundhedsfremme og forebyggelse vil det også være oplagt, at Idræt om Dagen, "selvhjælpsgrupper", patientgrupper og pensionistgrupper mv. kan bruge arenaens møde- og træningsfaciliteter.

#### 4.2.2 Andre sundhedsopgaver i Arena Silkeborg

Idrætsklubbernes sundhedsarbejde handler primært om træning og genoptræning, men handler også om sundhedsfremme og forebyggelse i relation til sundhedsbehandlinger før og efter træning og kamp. Klubberne har derfor langt hen ad vejen brug for samme rammer og faciliteter som de kommunale aktører. SIF Fodbold Support A/S og BSV Bjerringbro-Silkeborg Elitehåndbold A/S efterspørger helt konkret muligheder for styrketræning med frie vægte eller i motionsmaskiner. Derudover har forebyggelse og behandling af skader stort fokus, hvorfor faciliteter til massage, genoptræning og forskellige former for smertebehandling er vigtige. Endelig arbejder klubberne løbende på at styrke det generelle arbejde med spillernes sundhed i forbindelse med kost, coaching mv.

Arena Silkeborg vil kunne danne grundlag for større og bedre udbud af faciliteter og redskaber, hvilket vil styrke både kommunens og klubbernes sundheds- og træningsarbejde. Fitness i foreningsregi er et stort indsatsområde for Danmarks Idræts-Forbund (DIF) og Danske Gymnastik- og Idrætsforeninger (DGI) i de kommende år. Et koncept, hvor idrætsforeningerne tilbyder træningsmuligheder for deres medlemmer under overskriften 'Fitness for alle'. Derudover kunne der også være nye aspekter på sundhedsarbejdet ved at etablere diverse bassinfaciliteter, og ved at inddrage aspekter vedrørende kost. Ved at samle så mange aktører på samme adresse vil det endvidere betyde muligheder for driftsøkonomiske synergieffekter først og fremmest hidrørende fra genbrug af faciliteter, men også stammende fra eksempelvis fælles reception, rengøring, mødelokaler, forplejning og kantine. Samtidig vil der ved den rette dimensionering og planlægning, kunne opnås en effektiv drift gennem intensiv brug af faciliteterne.

En døgnrytme for sundhedshuset kunne eksempelvis se sådan her ud:

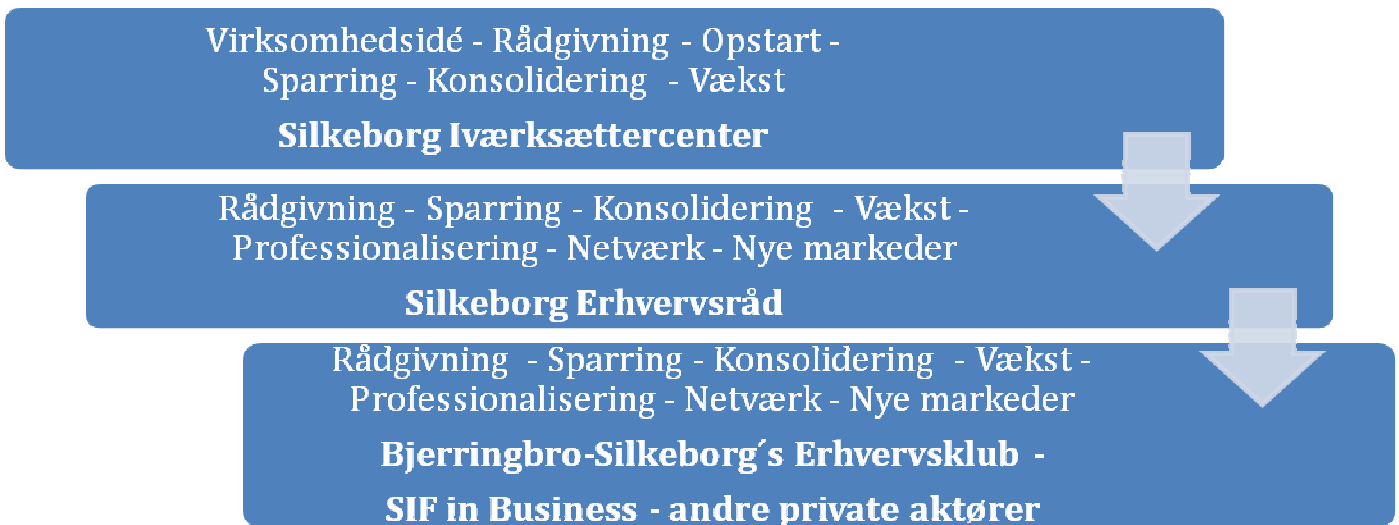
- Kl. 6.00 – 8.00: Fitness for alle, fx ved at en eller flere idrætsforeninger står for driften af hele eller dele af sundhedshusets faciliteter.
- Kl. 8.00 – 16.00: De kommunale sundhedsaktører og de professionelle klubbers sundhedsstabe bruger faciliteterne
- Kl. 16.00-23.00 Fitness for alle
- Kl. 23.00 – 6.00 Rengøring og klargøring af faciliteterne

Døgnrytmen vil endvidere blive påvirket af især de professionelle klubbers årsrytme, der indebærer mere intensiv brug i opstarts- og mellemfaserne, men mindre brug når sæson er i gang.

Samlet set vil konceptet med en samling af de kommunale og idrætsklubbernes sundhedsindsats derfor skabe større effekt og højere kvalitet for alle parter.

### 4.3 Erhverv

Et erhvervshus i forbindelse med Arena Silkeborg vil kunne skabe en helt ny og sammenhængende erhvervsfremmeindsats for både iværksættere og etablerede virksomheder. Samtidig vil en samling af erhvervsfremmeaktører være et væsentligt skridt i bestræbelserne for at samle kommunens mange erhvervsnetværk. Den kommunale erhvervsfremmeindsats, og de private erhvervsmiljøer omkring de professionelle idrætsklubber, er på nuværende tidspunkt adskilt såvel fysisk som organisatorisk. Alle kommunale og private parter med undtagelse af Silkeborg Iværksættercenter ser dog gode muligheder ved at samle sig på Arena Silkeborg i forhold til at kunne skabe større samarbejde og stærkere faglige miljøer med gennemslagskraft. En dagligdag i samme hus vil også kunne være befordrende for mere flydende overgange i forhold til, hvad virksomhederne efterspørger og hvornår. Nedenstående figur illustrerer forskellige faser i en virksomheds liv, hvilke ydelser virksomhederne efterspørger og hvem, der servicerer virksomheden i de forskellige faser<sup>1</sup>:



Som figuren viser, så varetager erhvervsfremmeaktørerne overordnet set en del identiske typer af opgaver, men i forskellige faser af virksomhedens liv. Der er dog ikke tale om vandtætte skotter mellem henholdsvis en virksomheds livsfaser, eller de ydelser de kommunale og private erhvervsfremmeaktører tilbyder. Ved at samle aktørerne i samme hus er det aktørernes forventning, at der i højere grad vil være muligt at skabe et mere sammenhængende flow for virksomhederne ved et meget tættere samarbejde og en arbejdsdeling, hvor de enkelte aktørers spidskompetencer særligt kommer til deres ret. En af effekterne af dette kan være, at virksomhederne kommer nemmere gennem de forskellige faser – dvs. fra idé til opstart, videre til konsolidering og vækst gennem professionel rådgivning og udnyttelse af faglig viden og netværk.

Udover de administrative arbejdspladser er erhvervshuset også tænkt som et nyt iværksætttermiljø, der tilbyder et trygt og udviklende miljø til opstart af virksomheder. Fleksibelt indrettede kontorer med en række fællesfaciliteter som mødelokaler, kantine og professionelle rådgivere har vist sig at være en befordrende ramme for mange nystartede virksomheder både i og udenfor Silkeborg Kommune. Et erhvervshus i Arena Silkeborg vil kunne tilbyde disse rammer i et omfang, som ikke tidligere er set i Silkeborg. Det skal dog pointeres, at visse typer af iværksættere – måske de håndværksbaserede - ikke umiddelbart i samme omfang som andre virksomheder, vil passe ind i det nye erhvervshus.

<sup>1</sup> Silkeborg Iværksættercenter er ikke enig i figuren eller at Erhvervsrådet, SIF in Business og BSV's erhvervsklub i dag har de opgaver, der er beskrevet i figuren. Silkeborg Iværksættercenter mener, at det er meget få procent af iværksætterne, der har behov for SIF in Business og BSV's erhvervsklub. De kompetencer iværksætterne kan hente her, fremfører Silkeborg Iværksættercenter, at de allerede bringer i spil via Erhvervssparring Silkeborg. Silkeborg Iværksættercenter ser derfor ikke nogen fordele for iværksættercentret eller den enkelte iværksætter ved at blive en del af Arena Silkeborg.

I lighed med sundhedshuset ligger der væsentlige driftsøkonomiske synergieffekter i at samle så mange aktører på samme sted med fælles reception, rengøring, mødelokaler, forplejning og kantine. Synergieffekter, der vil være endnu mere udtalte, når de dækker hele Arena Silkeborg – dvs. sundhedshus, erhvervshus og de fælles faciliteter.

#### **4.4 Kultur**

Arena Silkeborgs hovedsigte er at skabe fantastiske faciliteter til idræt, men faciliteterne skal også kunne bruges til at trække arrangementer som koncerter, konferencer eller messer til Silkeborg. Med en ny indendørs arena, der kan tage godt 5.000 koncertgæster, vil Silkeborg få nye muligheder for at afholde store indendørs koncerter eller lignende events. Samtidig vil Arena Silkeborg kunne nyde gavn af, at der opad den nye multiarena også vil være en hal med en kapacitet på 2000 personer, hvilket samlet set rummer muligheder, som andre har vanskeligt ved at matche. Et nyt stadion vil også kunne være ramme for store udendørs koncerter og events under hensyntagen til spilleunderlaget. Høj standard på VIP-faciliteterne og helt opdaterede forhold for medierne vil endda være et konkurrenceparameter, der i nogen grad ikke er forfulgt i sammenlignelige anlæg i Danmark. De fælles faciliteter vil - i kombination med en fysisk tilknytning med de nuværende Silkeborg Haller - skabe muligheder for at konkurrere på messe- og konferencemarkedet, da anlægget vil have størrelsen og funktionaliteten til at klare et bredt spekter af messer og konferencer. VIP-faciliteter til omkring 1.200 personer vil sammen med tre haller med et gulvareal på over 3.000 m<sup>2</sup>, plus foyer, opholdsområder, parkeringspladser og Silkeborgs centrale placering i Jylland være attraktivt for en lang række af aktører på dette område. For at være konkurrencedygtige på området skal Arena Silkeborg derfor kunne imødekomme en række praktiske krav i forhold til scene, lyd, lys, tilgængelighed og fleksibilitet – og kunne afbalancere det i forhold til de daglige brugere.

I forbindelse med efterfølgende nærmere udredninger af Arena Silkeborgs driftsøkonomi anbefales det, at der laves nærmere studier af, hvilke messer, koncert og udstillingstyper det samlede bygningskompleks i særlig grad vil være egnet til. Samt i forlængelse heraf, hvilke initiativer det er nødvendigt at tage for at sikre, at Arena Silkeborgs potentialer på dette område realiseres. I den forbindelse peges allerede nu på mulighederne indenfor sundhedskonferencer mv., men også behovet for en organisation, der allerede fra slutningen af 2008 eller starten af 2009 arbejder på at tiltrække aktiviteter til Arena Silkeborg. En sådan organisation bør dog ikke ses uafhængigt af behovet og efterspørgslen hos andre aktører for at trække aktiviteter til Silkeborg.

#### **4.5 Fælles faciliteter**

Moderne idrætsarenaer adskiller sig primært på hvilke faciliteter, der supplerer selve banerne og standard tilskuerpladser. VIP-faciliteter som lounges, skyboxes, showrooms, caféer, restauranter og den medfølgende catering er obligatorisk på de bedste fodboldstadions i Danmark, men er endnu ikke blevet en fuldt integreret del af håndboldarenaerne. Arena Silkeborg vil ved sammenbygningen af en fodbold- og håndboldarena og med sit totalkoncept funderet på idræt, sundhed, kultur og erhverv kunne sætte nye standarder for området. Både når det gælder størrelse, indretning og udnyttelsesgrad af sådan en fælles bygning.

Ved at placere de to arenaer side om side, vil der være mulighed for at lave tilstrækkeligt store, fleksible og differentierede faciliteter i en fælles bygning mellem arenaerne. Herunder de ovennævnte VIP-faciliteter samt køkkenfaciliteter, der kan dække både SIF Fodbold Support A/S og BSV Bjerringbro-Silkeborg Elitehåndbold A/S's aktiviteter i forbindelse med kampe, men også de mange andre daglige brugeres behov for mad og drikke. Det gælder for dem, der har deres professionelle virke i Arena Silkeborg - hvad enten det er i sundhedshuset, erhvervshuset eller på træningsbanerne. Men også for aktive idrætsudøvere, borgere til genoptræning, konferencedeltagere og andre gæster.

Ved at lave topmoderne fælles faciliteter skaber Arena Silkeborg derved mulighed for endnu bedre vilkår for samspillet med de øvrige faciliteter og aktiviteter. Der forventes omkring 300 arbejdspladser alene i

erhvervs- og sundhedshusene. Dermed vil Arena Silkeborgs fælles faciliteter som mødelokaler, kantine i loungen og daglig drift i køkkenet samt mange af parkeringspladserne være i brug hele dagen. Heri ligger store driftsøkonomiske synergieffekter, da intensiv brug af fælles faciliteterne giver den omsætning, man ikke kan opnå i et idrætsanlæg alene.

Den intensive brug af faciliteterne i den fælles bygning betyder, at brugere af sundhedshuset vil kunne møde eliteidrætsfolk, deltagere i Idræt om dagen og lilleputterne på vej til eller fra træning. Spillerne i SIF Fodbold Support A/S og BSV Bjerringbro-Silkeborg Elitehåndbold A/S vil kunne hvile og slappe af i loungen. Foreningerne vil kunne bruge mødelokalerne i aftentimerne. Den almindelige borger kan bruge fitnessfaciliteterne om morgenen eller om aftenen. Iværksættere vil kunne møde etablerede virksomhedsledere i erhvervshuset eller i loungen på kampdagene. Der kan være koncerter i foyeren eller på pladsen foran Arena Silkeborg i forbindelse med kampe. Der kan spilles streetbasket eller skates på de parkeringsområder, der eventuelt ikke bruges til dagligt. Der kan være undervisning eller foredrag i mødelokaler eller VIP-faciliteter.

Gennemtænkte, moderne og multifunktionelle fællesfaciliteter – primært i en fælles bygning mellem de to arenaer – vil derved gøre Arena Silkeborg til et anlæg, der summer af liv og aktivitet døgnet rundt.

#### 4.6 Synergieffekter

Udover at skabe nogle fantastiske rammer for idrætten i Silkeborg er et af hovedformålene med konceptet for Arena Silkeborg at skabe økonomisk bæredygtighed for alle interessenter. God økonomi i et anlæg udelukkende bestående af idrætsfaciliteter er stort set umuligt, selv hvis det lykkedes at erobre markante markedsandele på de sideaktiviteter, der kan foregå i idrætsfaciliteter (fx koncerter, konferencer, messer mv.)<sup>2</sup> Et anlæg af denne karakter skal derfor bestå af flere kerneelementer, som spiller sammen og skaber synergieffekter – såvel i anlægs- som i driftsfasen.

De ovenstående afsnit har uddybet hovedelementerne i konceptet for Arena Silkeborg. Et totalkoncept, der har for øje at skabe et unikt anlæg funderet på flere grundstene. Idræt, sundhed, kultur og erhverv vil sammen med de fælles faciliteter være det fundament, der med deres individuelle styrke tilsammen vil skabe mulighed for et aktivitetsniveau, der kan sikre en fornuftig anlægs- og driftsøkonomi på både kort og lang sigt. Som nævnt flere steder vil konceptet skabe synergieffekter og muligheder på andre end idræts-, sundheds-, kultur- og erhvervsområderne, men yderligere synergimuligheder vil udspringe af det grundlæggende koncept.

---

<sup>2</sup> Idrættens Analyseinstitut har fundet frem til at under 5 % af omsætningen i tre undersøgte idrætsanlæg til elitehåndbold kommer fra elitehåndbold. Derimod kommer indtægterne fra timeudlejning til foreninger, catering samt kultur- og erhvervsarrangementer. Lignende tal finder man for Color Line Arena i Hamburg, der endda er hjemmebane for et håndbold-, et ishockey- og et basketballhold.

## 5. Organisation

### 5.1 Ejerform

Arena Silkeborg vil bestå af flere bygningselementer med hver deres formål og dermed hver deres aktiviteter. En stribe af disse aktiviteter vil umiddelbart kunne rummes indenfor kommunalfuldmagtens rammer samt lovgivningen for erhvervs- og sundhedsfremme. Konceptet for Arena Silkeborg indeholder dog også aktiviteter og funktioner, som er perifere i forhold til de kommunalretlige rammer. Det drejer sig bl.a. om eksklusive loungeområder, restaurationslignende køkken med salg til private m.m. Dermed vil et rent kommunalt ejerskab af det samlede bygningskompleks, ikke kun af finansielle, men også af praktiske og juridiske grunde, være uhensigtsmæssigt.

Udgangspunktet for denne kommunale forundersøgelse er da også, at der skal være en delt finansiering af den idrætsmæssige del af anlægget mellem Silkeborg Kommune på den ene side og SIF Fodbold Support A/S og Bjerringbro-Silkeborg Elitehåndbold A/S med deres partnere på den anden side. Sammenholder man dette udgangspunkt med de kommunalretlige rammer vil en organisering med delt ejerskab være nærliggende. Det vil sige et delt ejerskab, hvor kommunen og private interessenter ejer udvalgte dele af Arena Silkeborg. En lignende model kendes bl.a. fra Viborg Stadion.

Hvilke dele af Arena Silkeborg, Silkeborg Kommune skal være ejer af, må bero på parternes økonomiske muligheder, de juridiske grundvilkår samt konkrete forhandlinger med den øvrige interessentkreds om anlæg. Et nærliggende princip for fordeling af ejerforholdene kunne være at følge parternes primære interesser. Dvs. at de private interessenter ejer alle eller dele af elitefaciliteterne (multiarena og/eller stadion) og fællesbygningen. Det vil betyde, at Silkeborg Kommune vil være ejer af erhvervs- og sundhedshusene samt evt. dele af fællesbygningen og elitefaciliteterne. Der er dermed en del forskellige muligheder for den endelige fordeling af ejerforholdene. En model for ejerformen for Arena Silkeborg er derfor utrolig væsentlig og bør være på plads inden yderligere udredninger påbegyndes. Udgangspunktet herfor er pt., at der er delt finansiering af de idrætsmæssige elementer i Arena Silkeborg, mens Silkeborg Kommune påtager sig udgiften til de dele af Arena Silkeborg, der primært ligger udover de idrætsmæssige.

Sideløbende med de konkrete forhandlinger om ejerskabsforholdene, er det vigtigt at have blik for ejerforholdets betydning for kommunens deponeringsforpligtigelse. I henhold til evt. kommunale lejemål i private bygninger, så vil kommunen være forpligtiget til at deponere et beløb svarende til anlægsudgiften til den del af bygningen, der henføres til evt. kommunale aktiviteter. Det er derfor et væsentligt argument for et delt ejerskab, at kommunen ikke i noget særligt omfang bliver deponeringsforpligtet for de privat ejede bygninger. Det må dog forventes, at der skal deponeres et beløb for den kommunale brug af fællesbygningen til fx kantine, mødelokaler mv. Det delte ejerskab og den meget tætte sammenknytning af funktioner i Arena Silkeborg er faktorer der gør, at anlægget i et vist omfang kan sammenlignes med et offentlig/private samarbejde (OPS). OPS-elementer er forhold, der kan have væsentlig betydning for muligheden for at opnå dispensation til at optage lån.

Endelig noteres det, at det delte ejerskab rummer fordele i forhold til håndtering af reklameindtægterne fra anlægget, idet disse naturligt vil følge ejerskabet. Evt. reklamer i den kommunale del af Arena Silkeborg kan hensigtsmæssigt inkluderes i en driftsforpagtningsaftale.

## 5.2 Ejendoms- og aktivitetsdrift

Et delt ejerskab af Arena Silkeborg betyder ikke nødvendigvis, at flere aktører skal stå for driften. Det vil være hensigtsmæssigt at konkurrenceudsætte såvel den kommunale ejendoms- og aktivitetsdrift. Det vil naturligvis være interessant for de private interessenter i Arena Silkeborg at have en samlet opgaveportefølje for derved opnå en volumen, som fremmer den økonomiske rentabilitet. Derudover kan det tænkes, at andre private interessenter kan være interesserede i at forpagte driften af de kommunale dele af Arena Silkeborg samt de nuværende Silkeborg Haller. En lignende løsning er bl.a. lavet mellem Århus Kommune og Århus Elite om Atletion.

Ved at lave en forpagtningsaftale af ejendoms- og aktivitetsdriften med én aktør om de kommunale dele af Arena Silkeborg opnås flere fordele. For det første betyder konkurrenceudsættelsen, at markedsprisen rammes, da driften er blevet konkurrenceudsat, og dermed undgår man konflikt med de kommunalretlige regler. For det andet giver det Silkeborg Kommune mulighed for at stille krav til forpagteren gennem forpagtningsaftalen. Det kan fx være i forhold til elite- og breddeidrættens brug af faciliteterne, kommunens råderet til brug af faciliteterne, koordinering af de forskellige brugeres adgang til fælles faciliteter, reklameindtægter, drift af restaurant og VIP-faciliteter, anlæggets samlede anvendelse til events osv. For det tredje giver bortforpagtning den vindende aktør mulighed for at skabe rentabel driftsøkonomi gennem den store volumen og muligheden for at udnytte de indbyggede synergieffekter i Arena Silkeborg. Det handler selvfølgelig både om ejendomsdriften (vedligehold, rengøring og indretning/tilpasning af de fysiske faciliteter) og aktivitetsdriften (udlejning af idrætsfaciliteter, events, møde- og konferencelokaler, reception, køkken, kantine). En del af aktivitetsdriften vil som udgangspunkt være givet, da Silkeborg Kommune jf. ovenstående forslag om delt ejerskab nødvendigvis skal leje sig ind i faciliteterne i fællesbygningen, dvs. kantine, møde- og konferencelokaler.

## 6. Økonomi

### 6.1 Anlæg

I samarbejde med Rambøll Danmark er projektets anlægsøkonomi søgt belyst på baggrund af erfaringstal fra lignende byggeprojekter. Alle priser er baseret på prisniveauet i januar 2008, og er funderet på følgende basisforudsætninger:

- Fodboldstadion - kapacitet på 12.000 tilskuere
- Multiarena - kapacitet på 4.000 tilskuere, 3 fast tribuner, 1 mobil endetribune samt scene
- Fællesbygning - foyer, presserum, vip, mødelokaler, catering, omklædning etc.
- Erhvervshus - svarende til normalbyggeri på 5.000 m<sup>2</sup>
- Sundhedshus - svarende til normalbyggeri på 5.000 m<sup>2</sup>

Den samlede anlægssum er beregnet til 390 mio. kr. ekskl. grundpriser fordelt på følgende poster:

• Stadion	98 mio. kr.	
• Fællesbygning	56 mio. kr.	
• Arena	80 mio. kr.	
• Parkering (1.000 pladser)	<u>16 mio. kr.</u>	
I alt sportsfaciliteter	250 mio. kr.	250 mio. kr.
• Erhvervshus	63 mio. kr.	
• Sundhedshus	<u>77 mio. kr.</u>	
I alt	140 mio. kr.	<u>140 mio. kr.</u>

Samlet anlægsinvestering for den ønskede funktionalitet 390 mio. kr.

Det bemærkes, at der allerede i forhold til anlægsinvesteringerne vil blive realiseret synergieffekter på samlet 13 mio. kr. Eller sagt på en anden måde, hvis arenaens fire elementer (idræt, sundhed, kultur og erhverv) ikke er samtænkt og sambygget, så vil den totale anlægssum være 13 mio. kr. større. Synergieffekterne opstår bl.a. ved genbrug af parkeringspladser samt det forhold, at såvel erhvervshuset som sundhedshuset bruger funktionaliteter fra fællesbygningen og derfor ikke selv skal etablere disse.

Endelig bemærkes det, at der endnu ikke er reserveret midler til ombygning af det eksisterende bygningskompleks (Silkeborg Hallerne, Skyttehuset, Cykelhuset og omklædningsrummene), idet Arena Silkeborgs endelige placering på Søholt-området endnu ikke er fastlagt. På tilsvarende vis er økonomien relateret til afvikling af kommunens økonomiske forpligtigelser på det nuværende stadion ikke inkluderet.

## 6.2 Ejendoms- og aktivitetsdrift

Her og nu er det umuligt at præcisere de kommunale udgifter til ejendoms- og aktivitetsdriften af Arena Silkeborg. Det afventer, at det præcise ejerforhold bliver endelig aftalt, finansiel kortlægning af synergieffekterne, byggeprogrammering og dermed den konkrete pris for anlægget. Ved den præsenterede model for delt ejerskab ligger det dog fast, at Silkeborg Kommune vil komme til at betale for leje af brugen af faciliteterne i fællesbygningen. Ved bortforpagtning vil der derudover være såvel indtægter (kommunens andel af forpagtningsafgiften) som udgifter (betaling for ejendomsdrift samt for kommunale aktiviteter i Arena Silkeborg). En væsentlig post i denne sammenhæng må forventes at være betaling af differencen mellem foreningernes betaling for brug af haltimer og den reelle udlejningspris samt evt. kommunal råderet til brug af faciliteterne. Elementer, der forventes fastsat i forpagtningsaftalen.

## 6.3 Finansiering

Realisering af det foreslåede totalkoncept for Arena Silkeborg er opgjort til minimum 390 mio. kr. Da ejerforholdet mellem de private interessenter og Silkeborg Kommune endnu ikke er afklaret, er det naturligvis ikke muligt at opstille en fuldstændig finansieringsmodel for den kommunale andel af projektet.

Imidlertid indebærer det foreslåede totalkoncept for Arena Silkeborg mulighed for umiddelbart at kapitalisere overflødiggjorte aktiver. Det drejer sig i første omgang om det eksisterende stadionareal samt den grund og bygningskompleks på Lyngbygade, hvor Hjælpe midde lse s e k t i o n e n er lokaliseret nu. Derudover vil placeringen af den kommunale erhvervsfremmeindsats i erhvervshuset åbne op for salg af de nuværende faciliteter til dette på Viborgvej. En anden metode til at realisere midler er ved at sælge byggeretter i forbindelse med det nye anlæg på Søholt. Derudover er salg af andre anlægsaktiver, der er perifere i forhold til kommunens opgavevaretagelse en mulighed, der kan overvejes.

Men uanset i hvilket omfang det er muligt at realisere aktiver, henledes opmærksomheden på, at disse næppe kan kapitaliseres med den hastighed, hvormed Arena Silkeborgs anlægsudgifter opstår. Eksempelvis er det næppe muligt at få pengene i kassen fra salg af grund og bygninger på Lyngbygade før personalet i hjælpemiddelsektionen kan flytte ud på Arena Silkeborg. Omkring mulighederne for kommunal låntagning til at realisere projektet med, noteres det, at en sådan sandsynligvis vil bero på en dispensation fra lånebekendtgørelsen. Som allerede nævnt vil de offentlig/private elementer i anlægget kunne være befordrende for at opnå denne dispensation.

## 7. Udbud

På baggrund af arbejdet i den juridiske gruppe samt koncept- og økonomigruppen anbefales det, at der sker et udbud i totalentreprisekonkurrence. Denne form for udbud sker på baggrund af et byggeprogram, der indeholder meget strenge krav til detaljeringsgrad.

Byggeprogrammet indeholder specifikation af krav og ønsker til byggeriet i form af:

- Overordnet idé og vision.
- Krav og ønsker til funktioner.
- Overordnet rumprogram.
- Krav og ønsker til byggekvalitet.
- Krav og ønsker til teknisk kvalitet.
- Økonomisk ramme

Specifikationerne detaljeres typisk til et niveau, hvor det enkelte rum og funktion er beskrevet med hensyn til indretning, placering, overflader, lydforhold, indeklimakrav, belysning, inventar etc.

Ved en totalentreprisekonkurrence afholder man indirekte heri også en arkitektkonkurrence, hvor minimum fem konsortier, bestående af totalentreprenør, arkitekt og ingeniør, udarbejder forslag til løsning af de stillede funktionskrav og ønsker. Konsortierne findes ved prækvalifikation. Da det ikke er muligt i tilbudsfasen at have en dialog mellem bygherren og arkitekt/ingeniør, og da dialogen efter kontraktindgåelsen ofte vil være forbundet med ikke uvæsentlige ændringer i totalentreprisens økonomi, er det vigtigt, at projektet er så indlevende bearbejdet og beskrevet i udbuddet, at de bydende umiddelbart kan aflæse bygherrens dybereliggende tanker, idéer og visioner.

I en totalentreprise indgår bygherren alene kontrakt med én bygherrerådgiver (kan ske uden udbud under hensyn til SKI-aftale på bygherrerådgivning) og den valgte totalentreprenør. Alle øvrige aftaler med arkitekter og underleverandører indgås af totalentreprenøren.

Ved udbud i totalentreprise har totalentreprenøren det fulde ansvar for udarbejdelse af projekt, myndighedsbehandling og udførelse, herunder byggeledelse og fagtilsyn. Det medfører blandt andet, at forsinkelser, der ikke kan henføres til bygherrens eller andre af denne antagne kontraktparters forhold, normalt er totalentreprenørens ansvar. Endvidere er det totalentreprenørens ansvar, at der bliver leveret en komplet ydelse.

Fordelene ved denne udbudsform er bl.a. gode erfaringer med at styre projektets samlede økonomi gennem en max. pris, grundig byggeprogrammering og at bygherre har aftale med kun én kontraktpart. Derudover indebærer totalentreprise også indbygget konkurrence på, hvor meget man kan få for pengene. Projektet har således fra starten den optimale prioritering af ønsker inden for den givne økonomiske ramme. Projektforløbet forkortes også væsentligt på grund af overlap mellem projektering og udførelse (jf. tidplan). Ulemperne ved denne udbudsform er, at bygherren kun har ringe indflydelse på de enkelte detaljer i projektet efter byggeprogrammeringen, hvorfor ændringer, gode idéer og ønsker efter kontrakttidspunktet ofte er dyre, da entrepriseaftalen er indgået.

I forhold til bortforpagtningen af ejendoms- og aktivitetsdriften vil der også være et stort forarbejde i forhold til at beskrive de præcise krav og forudsætninger for forpagtningen. Dette arbejde vil foregå i forlængelse af udbuddet af anlægget og være færdiggjort inden anlægget tages i brug.

## 8. Planlægning

### 8.1 Søholt

Søholtområdet er planmæssigt omfattet af rammebestemmelserne i Silkeborg Kommunes Kommuneplan 2001-2012, som udlægger området til fritidsformål med en maks. bebyggelsesprocent på 25. Der er således ikke planmæssige uoverensstemmelser i forhold til den fremtidige anvendelse til stadion og multihal.

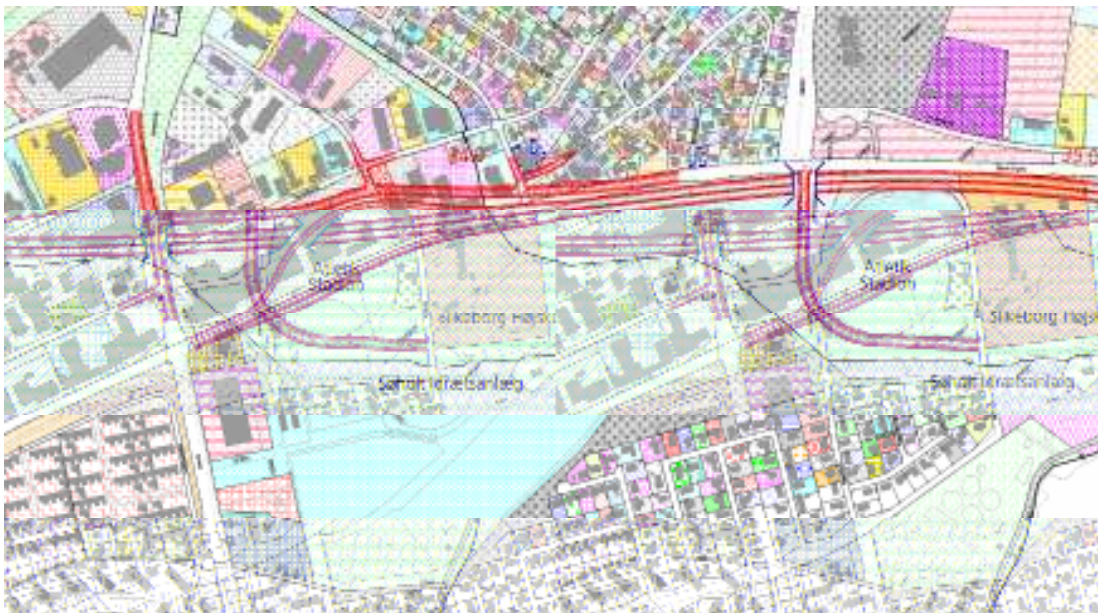
Opførelse af Arena Silkeborg vil på grund af byggeriets omfang og karakter kræve udarbejdelse af en lokalplan for området, samt tillæg til kommuneplanen. På grund af den fremtidige trafikale belastning af området, vil det ligeledes være nødvendigt at gennemføre en miljøvurdering af projektet. Miljøvurderingen kan dog gennemføres samtidig med udarbejdelsen af lokalplan og kommuneplantillæg.

Hele planprocessen vil skønsmæssigt tage ca. 1 år fra det tidspunkt, hvor projektet er godkendt politisk til lokalplanen kan vedtages af byrådet.

#### Motorvejsprojektet (Kombilinen)

Den foreløbige (ikke politisk godkendte) linieføring viser et vejforløb, som berører Søholtområdet i den nordlige del. I den østlige del ligger hele motorvejstraceen på idrætsområdet, syd for Ringvejen. Omtrent ud for Oslovej krydser motorvejen den eksisterende Ringvej og svinger nord om Saniståls hovedbygning. Ringvejen omdannes til en tilkørselsbane til motorvejen mod øst. Motorvejen er pålagt en byggelinie på 50 m fra centerlinien. Da motorvejen er nedgravet på den konkrete strækning vurderes det, at der ikke er behov for at supplere byggelinjen med højdetillæg.

Ved rampen ved Østre Ringvej er byggelinjen 35 meter fra den højre kørebanekant, også uden behov for at supplere byggelinjen med højdetillæg. Den viste forbindelse fra Oslovej mod syd kan alene betragtes som en principskitse, idet vejforløbet endnu ikke er lagt fast.



Den fremtidige vejbetjening af Søholtområdet vil ske fra Ansvej, som via Ringvejen vil få en direkte forbindelse til motorvejen mod øst.

Skal man mod vest ad motorvejen, kan man benytte Kejlstrupvej som tilsluttes motorvejen nord for Nordre Højmarksvej.

Det skal her bemærkes, at omtalte vejplaner endnu ikke er indarbejdet i kommuneplanen.

## 8.2 Nuværende stadionområde

Området er afgrænset af Sanatorievej, med plejecenter og kolonihaveområde, mod øst, Marienlundsvej med Gl. Skovridergård og Kobskoven mod syd, og boligområder langs Vejlbøvej og Aldersrovej mod henholdsvis vest og nord.

Nærområdet er præget af offentlige funktioner: Kunstmuseum, plejecenter, sociale institutioner, kolonihaver, Indelukket, campingplads, Gl. Skovridergård og Ferskvandscentret. Området er grønt og åbent med udsigt til skov mod både syd og øst.

Selve stadionområdet udgør et areal på ca. 63.000 m<sup>2</sup>. I områdets sydøstlige hjørne, langs Marienlundsvej ligger der tre mindre ejendomme på i alt ca. 2.500 m<sup>2</sup>. Disse bør indgå i planlægningen for området, for at skabe en helhed.

En omdannelse af området forudsætter en ændring af de eksisterende kommuneplanrammer. Denne ændring skal indarbejdes i Kommuneplan 2009-2021. Inden de fremtidige planer for området kan realiseres, skal der udarbejdes en lokalplan, som fastsætter mere detaljerede bestemmelser for områdets anvendelse, vejadgang samt omfang, placering og udtryk på ny bebyggelse og grønne områder. Planen skal miljøvurderes, da planer om ændret anvendelse antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

Arealet vil, pga. sin nærhed til by og natur, være attraktivt til boligformål. Hvis området skal anvendes til andet end boliger, vil stedet være ideelt til placering af funktioner med tilknytning til f.eks. Ferskvandscentret, Kurby Silkeborg eller kulturelle formål. Det vil være muligt at drage fordel af beliggenheden i forhold til natur, by, eksisterende aktiviteter og erhverv.

Der kan på nuværende tidspunkt opstilles to forslag til områdets fremtidige anvendelse. Forslag 1, hvor en del af idrætsfaciliteterne bibeholdes og det resterende areal omdannes til nyt formål, samt forslag 2, hvor hele området omdannes til nyt formål. Da der endnu ikke er truffet beslutning om anvendelse af arealet, opgives ikke et præcist bolig- eller erhvervsareal, men et overslag på grundareal og bebyggelsesprocent.

### Forslag 1

Opvisningsbanen, den vestlige tribune og grusbanen bevares til brug for de lokale brugere. Øvrig stadionbebyggelse nedrives, herunder klub og omklædningsfaciliteter. Disse kan indrettes i vesttribunen, hvilket vil kræve en betydelig ombygning. Der skal opsættes hegn langs banens sider og banelyset bevares.

Med dette forslag vil nogle brugere skulle flytte aktiviteterne til et andet idrætsanlæg, idet den tilbageværende græsbane formentlig ikke kan dække behovet for boldbaner i sommerperioden. Hvis grusbanen omlægges til vintergræsbane vil denne dog også kunne benyttes i sommerhalvåret.

Øst for idrætsområdet kan der udlægges areal til andet formål ud mod Sanatorievej. De eksisterende klubhuse og boliger langs Marienlundsvej indlemmes i områdets planlægning, og bør overgå til det fremtidige formål på sigt.



Imellem idrætsområdet og de øvrige funktioner udlægges areal til en bufferzone, der kan skabe afstand mellem forskellige brugergrupper, og dermed afhjælpe gener fra støj, vildtfarne bolde, banelys, samt øget trafik og parkeringsbehov på udvalgte tidspunkter af døgnet i forbindelse med idrætsarrangementer.

Det vurderes, at der udover idrætsarealerne vil være et grundareal på ca. 30.000 m<sup>2</sup> til andet formål. Med en bebyggelsesprocent på 30 % svarer det til et samlet etageareal på ca. 9.000 m<sup>2</sup>.

## Forslag 2

Alle idrætsfaciliteter nedrives, og dermed frigøres det samlede grundareal på ca. 65.500 m<sup>2</sup> til andet formål. Med en bebyggelsesprocent på 30 % svarer det til et samlet etageareal på ca. 19.500 m<sup>2</sup>.

Det vurderes at være hensigtsmæssigt, at etablere boliger mod nord og vest, op mod de eksisterende boligområder, samt erhverv mod syd og øst. Erhvervsområdet bør vejbetjenes fra Marienlundsvej, da erhverv typisk medfører en del trafik, hvorimod et boligområde vil kunne vejbetjenes fra Sanatorievej. De to områder kan indgå i en samlet grøn struktur, som strækker sig på tværs af området fra Stadion Allé til Sanatorievej. Den grønne kile kan både tjene til at adskille funktionerne – og sikre en visuel forbindelse igennem området fra Stadion Allé til Nordskoven.



## Vurdering af bebyggelsesmuligheder

Den eksisterende bebyggelsesstruktur i denne del af byen er meget varieret – fra kolonihaver til højhusbyggeri. Der er derfor mange muligheder for udformning af fremtidigt byggeri på arealet. Det vurderes, at der bør udskrives en arkitektkonkurrence for at sikre det bedst mulige grundlag for den fremtidige planlægning.

Områdets åbne, grønne præg og sigtelinier, samt kontakten til skovene skal indarbejdes i planlægningen for området. Det er ligeledes vigtigt at fastholde en vis udstrækning af offentlig tilgængelighed i området, da omgivelserne er præget af offentlige bygninger og institutioner og i dag fungerer som et af byens rekreative friarealer. Friarealer bør prioriteres frem for parkering. Parkering bør derfor så vidt muligt etableres i p-kældre.

Hvis området udlægges til åbent - eller tæt-lavt byggeri, vil et sådant byggemønster medføre, at en stor del af det samlede grundareal inddrages til private haver, vej og parkering, og dermed mindskes mulighederne for at sikre et åbent grønt præg og offentlig tilgængelighed.

Den omkringliggende bebyggelse har et volumen, der kan matche et byggeri i 3-4 etager. Ved at opføre etagebyggeri, vil der kunne skabes større grønne arealer imellem bygningerne til glæde for både beboere, nærområdet og offentligheden. Hvis områdets bebyggelse tilmed udformes som punkthusbyggeri, vil man kunne sikre det grønne præg, og skabe mulighed for visuel kontakt til skoven imellem bygningerne. Ved at samle funktionerne – hvad enten det er erhverv eller boliger i denne type bebyggelse, vil parkering i tilhørende p-kældre kunne indgå som en naturlig del af byggeriets form.



Som tidsplanen viser, vil der kunne spilles fodbold på det nye stadion fra forårssæsonen 2011. Håndbold vil kunne bruge multiarenaen til efterårssæsonen 2011 og ved udgangen af 2011 vil de nye arbejdspladser i sundheds- og erhvervshuset kunne tages i brug. Der er dog tale om en meget stram tidsplan, hvorfor det er væsentligt, at der bliver afsat de nødvendige ressourcer til at kunne overholde tidsfristerne uden at gå på kompromis med indholdskravene til de enkelte faser. Det er derfor af stor vigtighed, at der umiddelbart efter den kommunale forundersøgelse nedsættes en projektorganisation, der udreder de konkrete ejerforhold på Arena Silkeborg og efterfølgende indgående beskriver anlægs- og driftsøkonomien. Samtidig med dette væsentlige arbejde kan projektorganisationen begynde forprogrammeringen af byggeriet i henhold til ejernes ønsker. Udgangspunktet er, at jo hurtigere ejerforhold er afklaret, jo hurtigere kan den tidlige byggeprogrammering starte og dermed kan man beskrive driftsøkonomien og synergieffekterne mere præcist. Samtidig vil forprogrammeringen have betydning for, hvor hurtigt man efterfølgende kan udarbejde konkurrencematerialet.

Denne del af processen vil udover mange arbejdstimer fra projektparterne også kræve en omfattende bygherrerådgivning, hvorfor parterne bør dedikere såvel medarbejdere som økonomi til denne fase. Som nævnt under afsnittet om udbud vil denne bygherrerådgivning ikke fordre udbud, da det er en del af SKI-aftalen.

Når projektorganisationen har udredt ejerforhold, økonomi og forprogrammeringen af byggeriet, vil alle parter have mulighed for at vurdere om projektet er realiserbart. På samme tidspunkt vil det også være relevant at beslutte hvilken organisation, der skal etableres til at udarbejde konkurrencemateriale, hvem der skal bedømme og indstille de indkomne forslag, samt hvem der skal udarbejde den endelige kontrakt med totalentreprenøren.

Ved indgåelse af kontrakten går processen over i en projekterings- og byggefase, hvor totalentreprenøren forestår hovedparten af arbejdet. Der vil dog stadig være behov for en bygherreorganisation, der følger byggeriet og sammen med bygherrerådgiveren varetager dialogen med totalentreprenøren.

Samtidig med de ovenfor skitserede faser vil der være en række planlægningsmæssige opgaver, der skal løses. Det gælder miljøvurdering og udarbejdelse af ny lokalplan for området samt trafikplanlægning.