

Bilag 1 til løsningsforslag 3: Uddybende forklaringer af tidsplan, etapeopdeling, økonomi og forudsætninger.

Skitsetegning fra det originale løsningsforslag 3. Se bilag med flere illustrationer i det originale løsningsforslag 3.



6. Tidsplan og etaper

Løsningsforslag 3 er gennemtænkt og rummer mange forskellige muligheder og alternativer i en samlet vision, der ikke accepterer et middelmådigt status quo. Løsningsforslaget giver de bedste muligheder for at helhedsplanen for havnearealerne kan gennemføres over flere etaper og mange år, måske 5/10/20 år. Det vil ske efterhånden som vores interessenter og andre aktører tages i ed. Det er f.eks. Aarhus Kommune, beboerne på Aarhus Ø, naboklubberne og de fonde og private sponsorer, der ønsker at støtte vores projekter.

Der er to vigtige åbningstræk, hvorefter flere af de øvrige små og store delløsninger vil følge. Det ene åbningstræk er at flytte kranerne væk fra havnepromenaden, hvor Aarhus Kommune ikke vil have dem. Det andet åbningstræk er den nye klubhusplacering på lystbådehavnens mest attraktive placering.

Det gamle klubhus kan bruges og vil være i fortsat drift en periode endnu, før det nedlægges, og det kan lade sig gøre at opføre det nye klubhus, mens det gamle fortsat er i brug. Det er en klar styrke ved løsningsforslaget, at der ikke skal undværes køkken/kontor/fællesrum eller ske genhusning i en lang og dyr periode et andet sted.

Det samme gælder jolleklubhuset, som ikke skal nedlægges, men kan bruges mange år endnu efter de seneste tiders vedligehold og renovering. Dette giver ungdomsafdelingen mulighed for at søge støtte fra fonde til at gennemføre et nybyggeri. Men ungdomsafdelingen har behov for større grej- og opholdsarealer, efterhånden som vi kan realisere målsætningen om +140 ungdomssejlere og f.eks. et ungdoms-sejlsports-akademi.

I efterfølgende senere etaper kan ineffektive vejforløb ændres, og øvrige faciliteter kan realiseres og forbedres, som ligeledes er nødvendige jævnfør Aarhus Kommunes Visionsplan, der skal minimeres asfalt og forbedres ophold for borgere.

Etaperne kan f.eks. være følgende.

1. Flytning af kraner til ny servicekaj (åbningstræk)
2. Opførelse af nyt klubhus
 - a. Aarhus Kommune omdanner hjørnet på lystbådehavnen ved den gamle servicekaj og klubhus til nyt centralt samlingspunkt på havnepromenaden, og der sker en begrønning af området.
 - b. Aarhus Kommune kan nedlægge den overflødige del af Kystpromenaden-asfaltvejen bag det gamle klubhus.
3. Opførelse af nye servicebygninger
 - a. Aarhus Kommune kan forbinde havnepromenaden naturligt med den rekreative gangsti foran SHIP-bygningen.
 - b. Aarhus Kommune kan omdanne de gamle servicearealer til nyt sejlsports Plaza/torv, som samtidigt hjælper med at sammenbinde havnepromenaden og den rekreative gangsti foran SHIP-bygningen.
4. Aarhus Kommune kan nedlægge busvendepladsen og omdanne offentlige parkeringspladser på arealerne bag det gamle klubhus til parkeringspladser for medlemmer/gæster. Muskelbilerne skubbes i baggrunden, væk fra havnearealerne.
5. Aarhus Kommune kan udvide bådebroen Bryggen med brædder i fuld bredde som fortsættelse af havnepromenaden.
6. Opførelse af nyt ungdomsklubhus.
7. Aarhus Kommune kan etablere badebro/bade-ø i forlængelse af den rekreative gangsti foran SHIP-bygningen med kig hele vejen fra havnepromenaden.
8. Og meget mere...

7. Anlægsøkonomi

Som følge af etapeopdelingen af løsningsforslag 3, er den økonomiske situation ligeledes under kontrol, og hverken vores sejlkлуб eller nogle af interessenterne behøver bruge penge i utide, som ikke er til stede i budgettet. Det er en mangeårig plan at realisere løsningsforslag 3, hvilket gør den visionær og robust i dens udførelse.

Der skal pointeres, at omkostningerne til at gennemføre dette visionsoplæg og helhedsplan over de næste 5/10/20 år kun i lille udstrækning er Aarhus Sejlkлубs, da Aarhus Kommune og private aktører i vid udstrækning kommer til at bidrage. Herved kommer økonomi og resultater til at hænge godt sammen.

Løsningsforslag 3 er måske det billigste byggeprojekt for sejlkлубben at gennemføre i forhold til, hvor mange faciliteter, som sejlkлубben får ud af projekterne. Det skyldes, at ungdomsafdelingen selvstændigt kan søge fondsmidler og kommunal opbakning, hvilket sker nemmere, når ungdommen er alene om opgaven. Ungdomsafdelingen får derfor god tid til at gennemføre sin ansøgningsproces og kan i senere etaper gennemføre et nybyggeri. Her skal vi være ambitiøse på vegne af ungdomsafdelingen, og vi har gode kræfter internt i sejlkлубben, der motiveres af løsningsforslag 3.

Økonomien i sejlkлубben kan derfor fokuseres mod at etablere et nyt halvt stort hovedklubhus, der er 1/3 mindre end et nyt kæmpestort fælles klubhus. Omkostninger til at opføre bygningen er variabel med størrelsen på byggeriet.

Det forventes, at Aarhus Kommune stiller byggegrund til rådighed i alle tre løsningsforslag, og derfor er omkostninger til køb af byggegrund 0 kr.

El, vand, varme, kloak forsyningsomkostninger består af to dele: Tilslutningsbidrag og stikledninger. Omkostninger til tilslutningsbidrag for offentlig forsyning afhænger af størrelsen på byggeriet, jo større byggeri desto højere omkostninger. Det er normalt, at historiske afholdte omkostninger til tilslutningsbidrag kan genbruges i et byggeprojekt, hvor der sker nedrivning og nybyggeri, og det er kun merprisen på udvidet forsyningsbehov, der skal afregnes. Omkostninger til stikledninger til offentlig forsyning afhænger af længden på stikledningerne fra byggegrundens skel til bygningens placering. Det er relativt svært på nuværende tidspunkt i alle tre løsningsforslag at gøre nogle antagelser vedrørende omkostninger til stikledninger ved et nybyggeri, idet der formodentligt skal etableres nye stikledninger af alle typer, og hovedledningerne formodentligt er omlagt i nye trassér i forbindelse med de store etagebyggerier på Aarhus Ø.

Tele/internet: Det samme gør sig gældende for tele/internet tilslutning som forsyning.

Geoteknisk undersøgelse: Der skal foretages jordbundsundersøgelse i alle tre løsningsforslag, så denne omkostning neutraliseres.

Terrænregulering: Det forventes ikke, at der skal foretages nævneværdig terrænregulering af en byggegrund. Stort set alle arealer på lystbådehavnen er samme kote (meters højde over havet).

Fællesanlæg: Det forventes, at Aarhus Kommune anlægger køreveje, fortove, stier og forsamlingspladser. Derfor er omkostningerne til disse fællesanlæg 0 kr.

Der bør ikke være tvivl om, at Aarhus Kommune i højere grad vil være tilbøjelig til at give sejlkлубben en byggetilladelse og give sin økonomisk støtte til forandringerne på havnearealerne, jo mere vores helhedsplan og klubhusbyggeri og dets placering passer ind i Aarhus Kommunes Visionsplan.

Løsningsforslag 3 gør dette bedst sammenlignet med andre løsningsforslag. Der vil være mange andre

store omkostninger til forandring af havnearealerne ud over vores klubhusbyggeriet, som skal afholdes af nogen, og med løsningsforslag 3 bliver det i høj grad Aarhus Kommunes omkostninger.

8. Driftsøkonomi

Driftsomkostningerne ved et opvarmet nybyggeri er fast lineær omkostning pr. m² årligt, når man kommer over nogle få hundrede m². Der er ingen forskel på driftsomkostninger pr. kvadratmeter i en stor nyopført bygning som i løsningsforslag 2, og to mellemstore nyopførte bygninger som i løsningsforslag 1 og 3. Det samme gælder ejendomsskatter, forsikringer, renovation og vedligeholdelse. Det er omkostninger, der er lineært proportional med antal m² og bygningens formål.

Driftsomkostningerne ved uopvarmede nybyggede servicebygninger, vil være de samme i alle tre løsningsforslag. Denne omkostning neutraliseres.

9. Forudsætninger, afhængigheder og usikkerheder

Den vigtigste afledte konsekvenser i løsningsforslag 3 er åbningstrækket med at flytte kraner til en ny servicekaj. Dvs. de gamle kraner flyttes ikke, men der opstilles nye moderne kraner. Dette åbningstræk medfører, at nyt hovedklubhus kan placeres på arealet mellem 10-tons bådkranen og benzincontaineren.

Ved ny servicekaj skal der bankes spunsvægge og etableres kajkant med vaskeplads til både, når de nuværende kampesten langs to af siderne er fjernet. Samtidigt skal vanddybden øges til 3-4 m langs begge sider ved enten en uddybning eller en afhøvling af havbunden. Det kan med fordel foretages uddybning eller afhøvling langt bådebroen Bryggen ved samme lejlighed, som ikke levner vanddybde til større både. Der skal støbes fundamenter og placeres kranerne og etableres asfalt som fast belægning.

Aarhus Kommune har meget stor interesse i at flytte de gamle kraner til ny placering, og det forventes, at Aarhus Kommune vil afholde majoriteten hvis ikke hele omkostningen hertil: Fjerne slæbested og kampesten, uddybning eller afhøvling, spunsvægge, etablere kajkant med vaskeplads, kraner og fundamenter og asfaltbelægning.

Som reference er anvendt Kaløvig Bådelaug og deres etablerede af ny 30+5 tons kran med fundament, kajkant med vaskeplads og automatisk filtrering af beskidt vand fra bådvaskeplads samt to nye nedgravede brændstoftanke (og bortskaffelse af gamle tanke). Dette kostede samlet set knap 4 mio. kr. i 2022/2023. Til sammenligning skal der i løsningsforslag 3 ikke etableres brændstoftanke, og en mindre kran end 30 tons vil være tilstrækkelig.