

Forslag til strategi for en renovering af Rundhøjtorvet

1. Rundhøjtorvet ejes af Aarhus kommune (vist nok flere magistratsafdelinger) – bortset fra den tidligere benzinstation, som i dag "ejes" af Rema 1000, men i 2019/20 hjemfalder til kommunen. Rema 1000 har ingen mulighed for at udnytte grunden til andet formål end de gældende frem til 2019/20. En anden/yderligere udnyttelse af grunden forudsætter et offentligt udbud fra kommunens side. Aktuelt er der således ingen grund til forhandlinger med Rema 1000 – bortset fra et event. ønske fra deres side om at kommunen overtager grunden (miljømæssigt frigivet til bebyggelse) før udløbet af hjemfaldspligten .
2. En renovering af torvet skal ikke afvente 2019/20 og spørgsmålet om en eventuel bebyggelse af den tidligere benzinstation – og dermed en lokalplan for området. For kommunen er en eventuel bebyggelse et spørgsmål om økonomi ved et salg af området., hvorimod der ikke er nogen særskilt kommunal planmæssig interesse knyttet til om byggemuligheden udnyttes eller ej. Kommunen skal blot sikre sig, at prisen ved udnyttelsen af en eventuel senere byggeret tilfalder kommunen. Om det sker nu eller senere er et spørgsmål om "likviditet".
3. Hvis kommunen ønsker at sælge en byggeret nu, kan det i giver fald ske som led i et samlet udbud, idet de bydende i den situation skal angive en samlet pris inkl. betaling for bygeretten (med udgangspunkt i kommuneplanens bebyggelsesprocent og en efterregulering på baggrund af en godkendt lokalplan). Bygeretten kan (typisk) først udnyttes efter grundstykkets hjemfald i 2019/20 – hvis ikke Rema 1000 vinder et udbud.. En lokalplan skal udarbejdes med udgangspunkt i køberens planforslag, jf. punkt 5. Derfor skal en renovering af torvet ikke (nødvendigvis) knyttes op på og afvente en lokalplanlægning for området.
4. Kommunens "gevinst" ved et hurtigt udbud vil være, at det mangeårige lokale ønske om en renovering af torvet kan imødekommes uden kommunale omkostninger, men tværtimod med en sparet driftsudgift til vedligeholdelse af P-plads og omgivende rabatarealer og en event. indtægt ved salget.
5. På den baggrund anbefales følgende proces til fremme af en renovering af Rundhøjtorvet:
 - A. Aarhus kommune foretager snarest muligt et samlet udbud af de kommunale arealer afgrænset af Rundhøj Allé, Rundhøjtorvet 2 og 3/3A og Holmevej, idet der henvises til, at en del af arealet først kan overtages ved kontraktudløb i 2019/20. Arealet skal afgrænses, så vedligeholdelsen af området påhviler den kommende private ejer ud til fortovs kant (for ved den daglige drift og vedligeholdelse at sikre en attraktiv og åben fremtræden!).
 - B. Ved udbuddet skal køber forpligtes til at udarbejde og gennemføre en helhedsplan for renoveringen af Rundhøj Torv. Planen skal sikre , at den nødvendige parkering til torvets butikker og lejere opretholdes. En skitse til helhedsplanen skal indgå som et bilag til købers købstilbud. Afhængigt af om kommunen udbyder området med eller uden en byggeret skal skitsen til helhedsplanen og købstilbuddet (naturligvis) forholde sig hertil.

- C. Helhedsplanen skal etapedeles, så etape 1 omfatter det nuværende torv (inkl. P-kælder), mens etape 2 omfatter arealet mellem torvet og Rundhøj Allé, som (formentlig) først kan overtages i 2019/20, jf. nedenstående kort. Renoveringen af etape 1 skal være gennemført senest 2 år efter overtagelsen af arealet.
- D. Med udgangspunkt i et eventuelt forslag til bebyggelse af arealet mellem torvet og Rundhøj Allé, jf. punkt B, udarbejdes – efter gennemførelsen af etape 1 - en lokalplan for området med henblik på at fastlægge rammerne for en bebyggelse til mulig gennemførelse efter arealets hjemfald til køber i 2019/20.

